



90489 Nürnberg

Nähe Wöhrder See! Gepflegtes MFH mit 7 WE inkl. großer Terrassenwohnung + Rückgebäude!



1.950.000 €

Kaufpreis

488,57 m² **472 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

19

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	488,57 m ²
Nutzfläche	210 m ²
Grundstücksfläche	472 m ²
Zimmer	19

Zustand

Zustand	gepflegt
---------	----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.950.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.02.2026
gültig bis	19.02.2036
Wertklasse	C
Baujahr (Haus)	1960
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	97



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

- 2010/2011 Umbau EG rechts Laden zur Wohnung inkl. Fassade und Dämmung
- 2017 Umbau EG links Laden zur Wohnung inkl. Fassade und Dämmung
- 2017 Briefkastenanlage, Eingangsbereich und Eingangstür erneuert
- 2010 Renovierung Wohnung 3. OG links
- 2008 Renovierung Wohnung 2. OG rechts
- 2015 Renovierung Wohnung 2. OG links
- 2022 Wärmedämmung Hofdurchfahrt
- 2023 Dämmung beider Schlafzimmer Wohnung 1. OG
- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster
- Erd- und 1. Obergeschoss Gas-Zentralheizung
- die anderen Einheiten Gas-Etagenheizungen oder Nachtspeicher
- Glasfaseranschluss
- Heizungsablesung per Funk



Beschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit L-förmigen Rückgebäude wurde ca. 1960 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich aufgrund laufender Renovierungen und Instandhaltungen in einem guten, ordentlichen Zustand. Das Hinterhaus ist über eine Durchfahrt erreichbar. Ein Pluspunkt ist die wertstabile, gefragte Lage in unmittelbarer Nähe zum Wöhrder See. Das Grundstück umfasst 472 m².

Im Vorderhaus befinden sich vom Erd- bis 3. OG insgesamt 7 Wohnungen. Die ursprünglichen Gewerbeeinheiten (Läden) im Erdgeschoss wurden 2011 bzw. 2017 zu Wohnungen umgebaut. Eine Nutzungsänderung liegt vor. Das 1. OG wurde 1986 mit Architektenplanung zu einer großzügigen Einheit zusammengelegt und mit einer großen Dachterrasse ausgestattet. Das Dachgeschoss könnte eventuell zu weiteren Wohnungen ausgebaut werden. Aktuell wird ein Teil des Dachgeschosses, der zu Wohnräumen ausgebaut wurde, von der Wohnung im 1. OG genutzt.

Die Wohnungen befinden sich mit Ausnahme der Wohnung im 3. OG rechts in einem renovierten, zeitgemäßen Zustand. Die Wohnungen im 1., 2. und 3. OG sind durch große Fensterflächen optimal belichtet. Bis auf eine Wohnung sind alle Einheiten mit einem Tageslichtbad ausgestattet. Alle Wohnungen im Vorderhaus und das Rückgebäude sind vermietet. Die Terrassenwohnung im 1. OG wird derzeit noch selbst genutzt und frei übergeben. Die komfortable Ausstattung beinhaltet u.a. das hochwertig eingerichtete Tageslichtbad in hellgrauem Marmor mit Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Wohnzimmer mit Kaminofen, vielen schreinergefertigten Einbauten und Glasschiebetüren, große Wohnküche mit weißer Einbauküche, Kochinsel und Terrassenzugang. Das Highlight der Wohnung ist die ca. 70 m² große Terrasse zum Innenhof. Der Boden und WPC-Sichtschutz wurden 2023 erneuert. 2024 wurde die Terrasse mit einer Überdachung inkl. elektrischer Beschattung, Beleuchtung und Senkrechtmartise versehen.

Die Werkstatt im Rückgebäude ist vermietet, ebenso das als Terrassenwohnung ausgebaute Obergeschoss. Der eingeschossige seitliche Teil ist derzeit nicht vermietet und bietet weiteres Ausbaupotential. Vorder- und Rückgebäude sind voll unterkellert und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Einteilung/Flächen Vorderhaus

Erdgeschoss	
rechts 2,5-Zi.-Whg.	57,43 m ²
links 1-Zi.App.	33,92 m ²
1. OG	
3,5-Zi.-Whg. mit Dachterrasse	144,00 m ²
2. OG	
rechts 3-Zi.-Whg.	63,12 m ²
links 3-Zi.-Whg.	63,49 m ²
3. OG	
rechts 3-Zi.-Whg.	63,12 m ²
links 3-Zi.-Whg.	63,49 m ²
DG	
Nutzfläche ca.	80,00 m ²



gesamt Wohnfläche 488,57 m²
Nutzfläche DG ca. 80,00 m²
zzgl. Nutzfläche Kellergeschoss

Einteilung/Flächen Rückgebäude

EG Werkstatt 85,00 m²
OG Terrassenwohnung 65,00 m²
Seitenteil ca. 60,00 m²
Nutzfläche ca. 210,00 m²
zzgl. Nutzfläche Kellergeschoss

Jahresnettomieteinnahme
68.568,-- €

Bei einigen Wohnungen sind Mieterhöhungen möglich.

Lage

Der Stadtteil Wöhrd (ca. 2 km östlich der Innenstadt) zählt aufgrund seiner zentrumsnahen Lage und der hervorragenden Infrastruktur zu den beliebten Lagen. Der Wöhrder See liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Der Pegnitzgrund und die Altstadt sind ebenfalls bequem zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar. Ebenso Bus-, Straßenbahn- und U-Bahn-Haltestelle.

Das Haus steht in einer Nebenstraße.















































