



## 90402 Nürnberg

Geräumige 3,5 Zimmer Wohnung in bester Lage direkt an der Wöhrder Wiese mit Stellplatz



**1.240 €**

Kaltmiete

**98 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer



DR. SCHAEFER  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Dr. Schaefer Immobilien e.K.**

Erik Sehatschek

Tel.: 0911 / 929 98-0

[erik.sehatschek@dr-schaefer-immobilien.de](mailto:erik.sehatschek@dr-schaefer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Wohnfläche               | 98 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer                   | 3,5                 |
| Schlafzimmer             | 1                   |
| Badezimmer               | 1                   |
| Balkone / Terrassen      | 1                   |
| Balkon / Terrassenfläche | 3,02 m <sup>2</sup> |
| Stellplätze              | 1                   |

### Allgemeine Infos

|              |        |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1962 |
|---------|------|

### Preise & Kosten

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Kaltmiete           | 1.240 € |
| Warmmiete           | 1.550 € |
| Nebenkosten         | 250 €   |
| provisionspflichtig | ×       |
| Kautionsktext       | 3000    |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 22.10.2035  |
| Baujahr (Haus)            | 1962        |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 148.5       |
| Primär-Energieträger      | Gas         |



## Ausstattung

|                      |   |                     |    |
|----------------------|---|---------------------|----|
| <b>Bad</b>           |   | <b>Bodenbelag</b>   |    |
| Wanne                | ✓ | Fliesen             | ✓  |
|                      |   | Kunststoff          | ✓  |
| <b>Befeuerung</b>    |   | <b>Fahrstuhl</b>    |    |
| Gas                  | ✓ | Personen-Fahrstuhl  | ✓  |
| <b>Stellplatzart</b> |   | <b>unterkellert</b> |    |
| Freiplatz            | ✓ | unterkellert        | ja |

## Beschreibung zur Ausstattung

- Vinylböden in Holzoptik (2025)
- Kunststofffenster mit Isolierverglas
- Stellplatz vor dem Haus
- Dachboden- und Kellerabteil
- Extra kleines Dachzimmer
- Aufzug
- Trockner und Waschmaschine im gemeinschaftl. Waschraum
- Waschmaschinenanschluss in der Küche



## Beschreibung

Zu Vermieten ist diese einzigartige Hochparterre-Wohnung direkt an der Wöhrder Wiese.

Das große Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer besticht mit seiner herrschaftlichen Art und Ausblick auf die Wöhrder Wiese. In der Küche besteht die Möglichkeit Ihre eigene Einbauküche zu verwenden, der Raum ist gut geschnitten und verfügt über diverse Anschlüsse, so auch für eine Waschmaschine. Von der Küche sowie vom Wohnzimmer aus besteht ein Zugang zum Balkon. Dieser verfügt zusätzlich über einen kleinen Abstellraum. Die Fenster und Türen zum Balkon hin sind abschließbar.

Das Badezimmer ist in zwei Räume aufgeteilt, ein kleines WC sowie ein größeres Bad mit Badewanne und Waschtisch. Beide Räume sind voll gefliest und in gutem Zustand.

Im Schlafzimmer, sowie im Kinderzimmer finden Sie eine Einbauschranksfront mit viel Stauraum. Ohne die Notwendigkeit für einen Kleiderschrank genießen Sie hier eine hohe Gestaltungsfreiheit.

In allen Wohnräumen ist ein neuer Vinylboden in Holzoptik verlegt worden. Zur Wohnung gehört ein Keller- und Dachabteil, sowie ein weiteres kleines Zimmer im Dachgeschoss. Auch ein Waschraum mit gemeinschaftlicher Waschmaschine und Trockner steht zur Verfügung.

Zu der Wohnung gehört außerdem auch ein Stellplatz direkt vor dem Haus.

[Bei Interesse bitten wir Sie um eine formlose Anfrage nur über das Portal, unser System wird Ihnen automatisch eine Nachricht mit zum weiteren Verlauf auf die angegebene E-Mail Adresse senden. Anderweitige Anfragen können technisch nicht berücksichtigt werden]

## Lage

Das Objekt liegt in erster Reihe an der Wöhrder Wiese im Nürnberger Stadtteil Marienvorstadt. Hier genießen Sie die Nähe zum Grünen kombiniert mit kurzen Fußwegen in die Nürnberger Altstadt.

Die Wohnanlage liegt am Ende einer kaum befahrenen Straße, gemeinsam mit einigen wenigen Nachbargebäuden bildet das Ensemble die Hadermühle. Ein ruhiger Platz abseits der dichten Gebäude und des regen Treibens der Nürnberger Innenstadt.

An den Nah- und Fernverkehr sind Sie durch die U-Bahnstation Wöhrder Wiese sowie den Hauptbahnhof in entspannter Laufreichweite perfekt angeschlossen.

In der näheren Umgebung finden Sie diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs, auch Supermärkte sind entspannt mit dem Nahverkehr zu erreichen.

## Sonstige Angaben

[Bei Interesse bitten wir Sie um eine formlose Anfrage nur über das Portal, unser System wird Ihnen automatisch eine Nachricht mit zum weiteren Verlauf auf die angegebene E-Mail Adresse senden. Anderweitige Anfragen können technisch nicht berücksichtigt werden]

Diese Wohnung ist ein echtes Unikat, die direkte Nähe zur Wöhrder Wiese und zur Innenstadt ist ein absolutes Highlight, auch der geräumige Wohn und Essbereich mitsamt Balkon sowie die gelungene Raumaufteilung bieten Ihnen hier besonderen Wohnkomfort.

Wenn Sie eine zentrale Lage in Nürnberg schätzen, aber trotzdem in der Nähe zum Grünen wohnen möchten, ist diese Wohnung goldrichtig für Sie.

































