90489 Nürnberg

Nähe Wöhrder See! Gepflegtes MFH, 7 WE inkl. freier, 144 m² Terrassenwohnung + Rückgebäude!

1.850.000 €
Kaufpreis

488,57 m²
Wohnfläche

472 m²
Grundstücksfläche

19
Zimmer

bornemann immobilien

Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien
bornemann immobilien Frau Angela Bornemann
Tel.: +49 911 206390
office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	488,57 m²
Nutzfläche	210 m²
Grundstücksfläche	472 m²
Zimmer	19

Zustand

Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.850.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

Energieausweis

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

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. Die Wohnung ist frei. Das Dachgeschoss könnte eventuell zu weiteren Wohnungen ausgebaut werden. Ein Tei des Dachgeschosses wurde zu Wohnräumen umgebaut und steht leer.

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. Bis auf die freie Terrassenwohnung im 1. OG Vorderhaus sind alle Wohnungen vermietet.

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 Senkrechtmarkise versehen.

Die Werkstatt im Erdgeschoss des Rückgebäudes 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 m²
links 1-Zi.App. 33,92 m²

1. OG
3,5-Zi.-Whg.
mit Dachterrasse 144,00 m²

2. OG
rechts 3-Zi.-Whg. 63,12 m²
links 3-Zi.-Whg. 63,49 m²

3. OG
rechts 3-Zi.-Whg. 63,12 m²
links 3-Zi.-Whg. 63,49 m²

DG
Nutzfläche ca. 80,00 m²

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

zzgl. Nutzfläche Kellergeschoss

Einteiung/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

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.

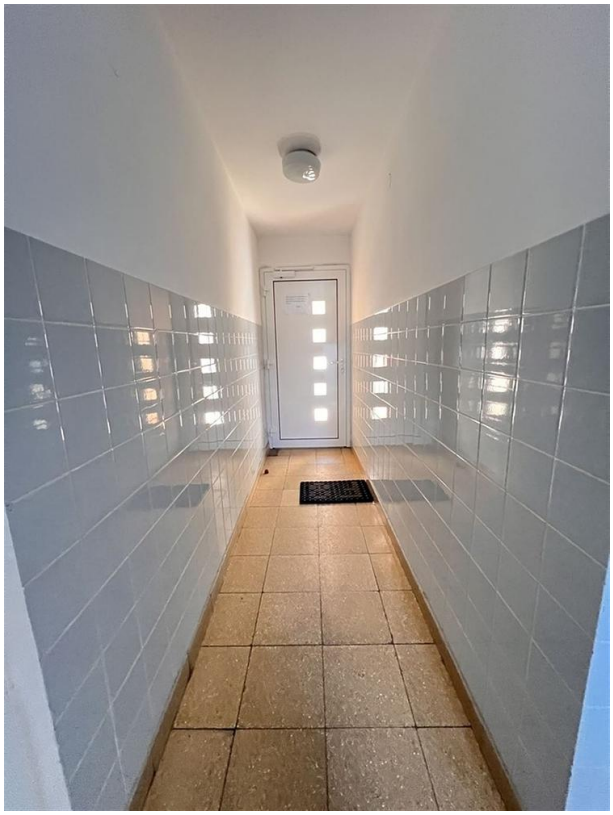
Das Haus steht in einer Nebenstraße.

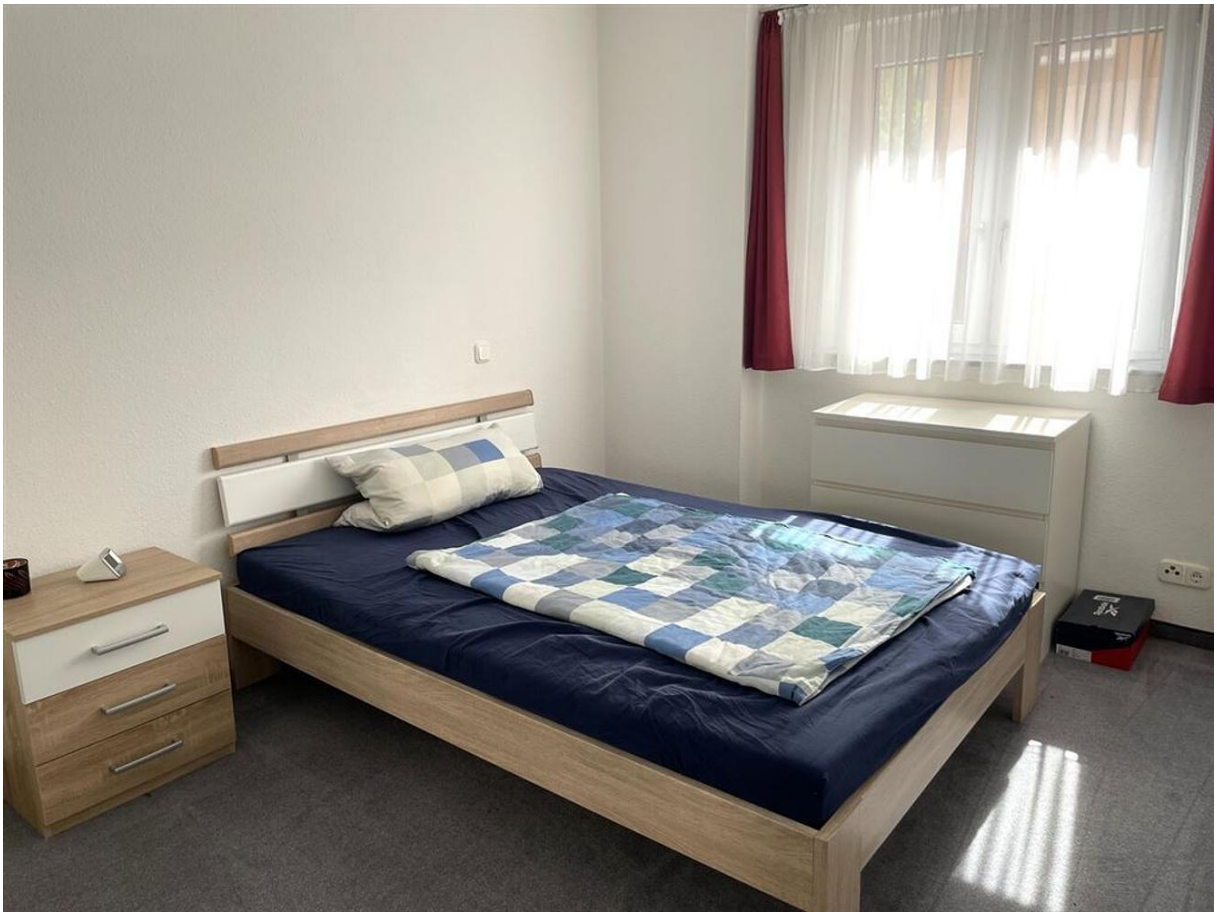
Sonstige Angaben

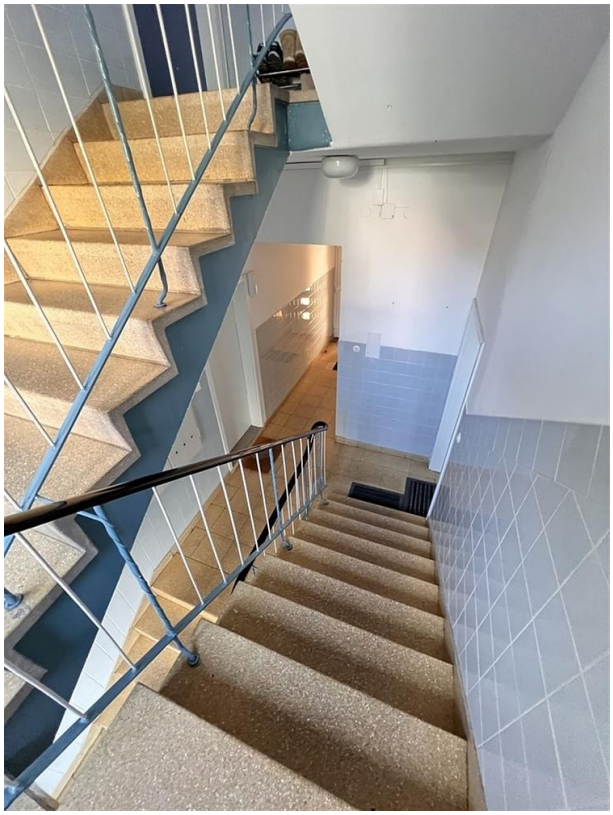
Die Jährliche Nettomieteinnahme beträgt 70.296,-- € (Die freie Terrassenwohnung im Vorderhaus ist in der Kalkulation mit 12,-- €/m² enthalten).

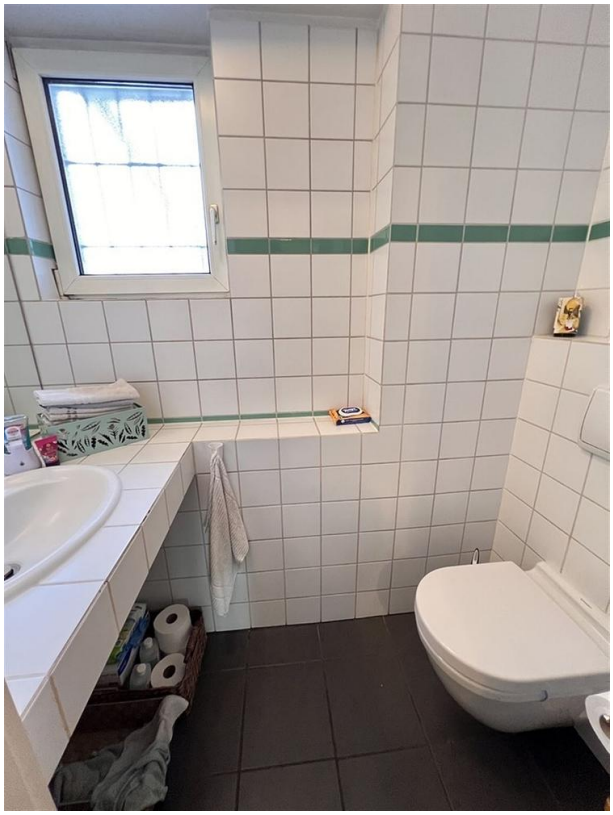
Bei einigen Wohnungen sind Mieterhöhungen möglich.

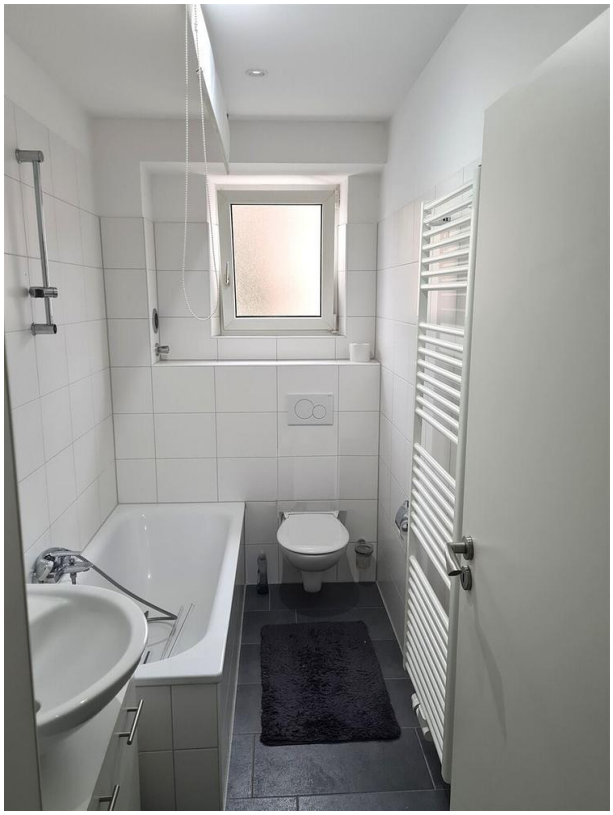
bornemann
immobilien











BOSCH

nicht zur Maßentnahme geeignet
Keller
Keller
Flur
Keller
Keller
Keller
Keller
Flur
Anschlußraum
Keller
Flur
Flur
Keller
Keller 1
Keller 2
Keller 3
Keller 4
Keller 5
Keller 6
bornemann

nicht zur Maßentnahme geeignet
Gewerbeeinheit
Musik-Proberaum
Flur
ins 1.OG
WM
WC
A.R.
WC
Waschküche
A.R.
Innenhof
überdacht
Außenhaltsraum
Bad
Flur
Küche
Bad
Küche
Flur
Arbeitszimmer
Flur
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Durchfahrt
Zimmer
bornemann

nicht zur Maßentnahme geeignet
Kaminofen
Schlafen
Flur
Essen/Küche
Bad
WC
Überdachter Freisitz
Dachterrasse 2
Wohnen
1.OG
Dachterrasse 1
Überdachter Freisitz
Kind
Bad/WC
WC
Büro
Küche
Flur
1.OG
Flur
Wohnen/Essen
Schlafen
bornemann

nicht zur Maßentnahme geeignet
Küche
Bad
Bad
Küche
Kind
Kind
Flur
Flur
Wohnen
Schlafen
Schlafen
Wohnen
bornemann

nicht zur Maßentnahme geeignet
Schlafen
Küche
WC
HWR
Flur
DG
DU
Flur
Trockenboden
Bodenr. 1
Bodenr. 2
Bodenr. 3
Bodenr. 4
Bodenr. 5
Bodenr. 6
bornemann