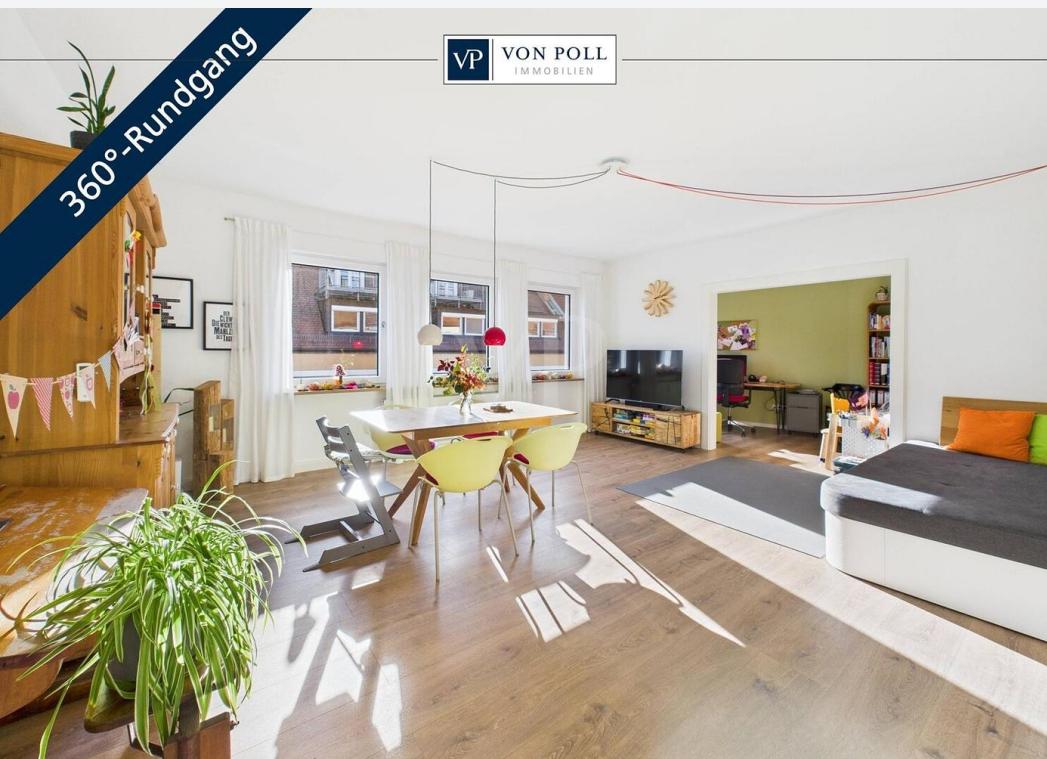




## 90489 Nürnberg

Wohnträume werden wahr – Familienidyll mit Kamin und sonniger Dachterrasse!



**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN

**630.000 €**

Kaufpreis

**161,19 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg /  
GRIMMobilien GmbH**

Max Pabst

Tel.: 004991174899952

max.pabst@von-poll.com

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	161,19 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	24,24 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	630.000 €
Hausgeld	487 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.11.2035
Baujahr (Haus)	1953
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	101.90
Primär-Energieträger	GAS

### Zustand

Baujahr	1953
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben	✓
Kamin	✓	
Gäste-WC	✓	

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja	✓
--------------	----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- 4-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss mit ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Mehrfamilienhaus aus 1953
- Offenes Wohn- und Esszimmer mit Kamin
- 3 Schlafzimmer
- Hochwertige Einbauküche mit neuen Elektrogeräten (2020) und angrenzender Speise-/Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss
- Stilvoll modernisiertes Tageslichtbad und separates Gäste-WC
- Praktisches Ankleidezimmer vom Hauptschlafzimmer erreichbar
- Dachterrasse ca. 22 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 2 m<sup>2</sup>
- Elektrik sowie Heizungs- und Wasserleitungen umfassend im Jahr 2020 erneuert
- Moderne Gaszentralheizung installiert (2021)
- Hochwertige Fenster aus 2023 sorgen für optimale Wärme- und Schalldämmung
- Innentüren 2020 durch moderne, stilvolle Ausführungen ersetzt
- Bodenbeläge 2020 erneuert und ansprechend modernisiert



- Terrasse 2022 neu gestaltet, mit langlebigem WPC-Belag und stabiler Unterkonstruktion ausgestattet
- Kein Aufzug



## Beschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1953 vereint zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort. Auf rund 161 m<sup>2</sup> präsentiert sich ein außergewöhnliches Zuhause, das durch hochwertige Materialien, stilvolle Gestaltung und eine bis ins Detail durchdachte Raumauftteilung begeistert.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre Helligkeit und das offene Raumgefühl. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück der Immobilie – ein Ort, an dem Design und Gemütlichkeit perfekt harmonieren. Die 3 Schlafzimmer sorgen für eine angenehme Rückzugsatmosphäre. Die separate Küche mit ihrer hochwertigen Einbauküche, modernen Geräten aus 2020 und einer angrenzenden Speisekammer mit Waschmaschinenanschluss unterstreicht den gehobenen Wohnkomfort. Das stilvolle Tageslichtbad und das separate Gäste-WC wurden 2020 vollständig erneuert und präsentieren sich in modernem Design. Vom Hauptschlafzimmer führt ein direkter Zugang in den großzügigen Ankleideraum, der zusätzlichen Komfort bietet.

Die Außenbereiche setzen ein weiteres Highlight: Eine rund 22 m<sup>2</sup> große Dachterrasse bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen, ergänzt durch einen zusätzlichen Balkon mit ca. 2 m<sup>2</sup> – ideal für sonnige Stunden und laue Sommerabende.

Zwischen 2020 und 2023 wurde die Wohnung umfassend und mit höchstem Anspruch modernisiert. Dabei erfolgte eine vollständige Erneuerung von der technischen Infrastruktur über die Sanitärräume bis hin zu den Oberflächen und Ausstattungsdetails. Die Elektrik, Heizungs- und Wasserleitungen wurden komplett erneuert, ebenso Bad und Gäste-WC, die nun in einem modernen, ansprechenden Design gestaltet sind. Eine hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten, neu verlegte Böden, frische Putzarbeiten und abgehängte Decken verleihen den Räumen ein harmonisches und zeitgemäßes Erscheinungsbild. Auch die große Terrasse wurde neu gestaltet und die Fenster ausgetauscht, wodurch sowohl der Wohnkomfort als auch die Energieeffizienz deutlich verbessert wurden. Eine neue Heizungsanlage sorgt zudem für eine nachhaltige und effiziente WärmeverSORGUNG. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung nach der Modernisierung in einem neuwertigen, eleganten Zustand, der hohen Wohnansprüchen gerecht wird. Das Resultat dieser umfangreichen Maßnahmen ist eine Wohnung, die neuwertigen Wohnkomfort auf höchstem Niveau bietet – hell, offen und stilvoll gestaltet. Das Gemeinschaftseigentum des Hauses präsentiert sich ebenfalls in gepflegtem Zustand. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen des Nürnberger Stadtteils Wöhrd – einer charmanten und zentral gelegenen Gegend, die urbanes Flair und ruhige Wohnqualität auf ideale Weise verbindet.

Wöhrd zählt zu den beliebtesten Vierteln Nürnbergs, besonders bei Familien und Paaren, die Wert auf eine gute Infrastruktur, kurze Wege und Erholung im Grünen legen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Ärzte sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Spielplätze liegen in der näheren Umgebung und machen den Stadtteil besonders familienfreundlich.

Der nahegelegene idyllische Wöhrder See lädt zum Spazieren, Joggen oder Radfahren ein – ein beliebtes Naherholungsgebiet mitten in der Stadt. Die Nürnberger Altstadt ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

Mehrere U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Dadurch erreichen Sie alle Stadtteile



Nürnbergs sowie die umliegende Metropolregion schnell und unkompliziert – ideal für Berufspendler und Stadtentdecker gleichermaßen.

Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier ein ruhiges Wohnumfeld mit viel Grün, was den Standort besonders attraktiv macht. Wöhrd steht für urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität – zentral, lebendig und zugleich erholsam.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 101.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

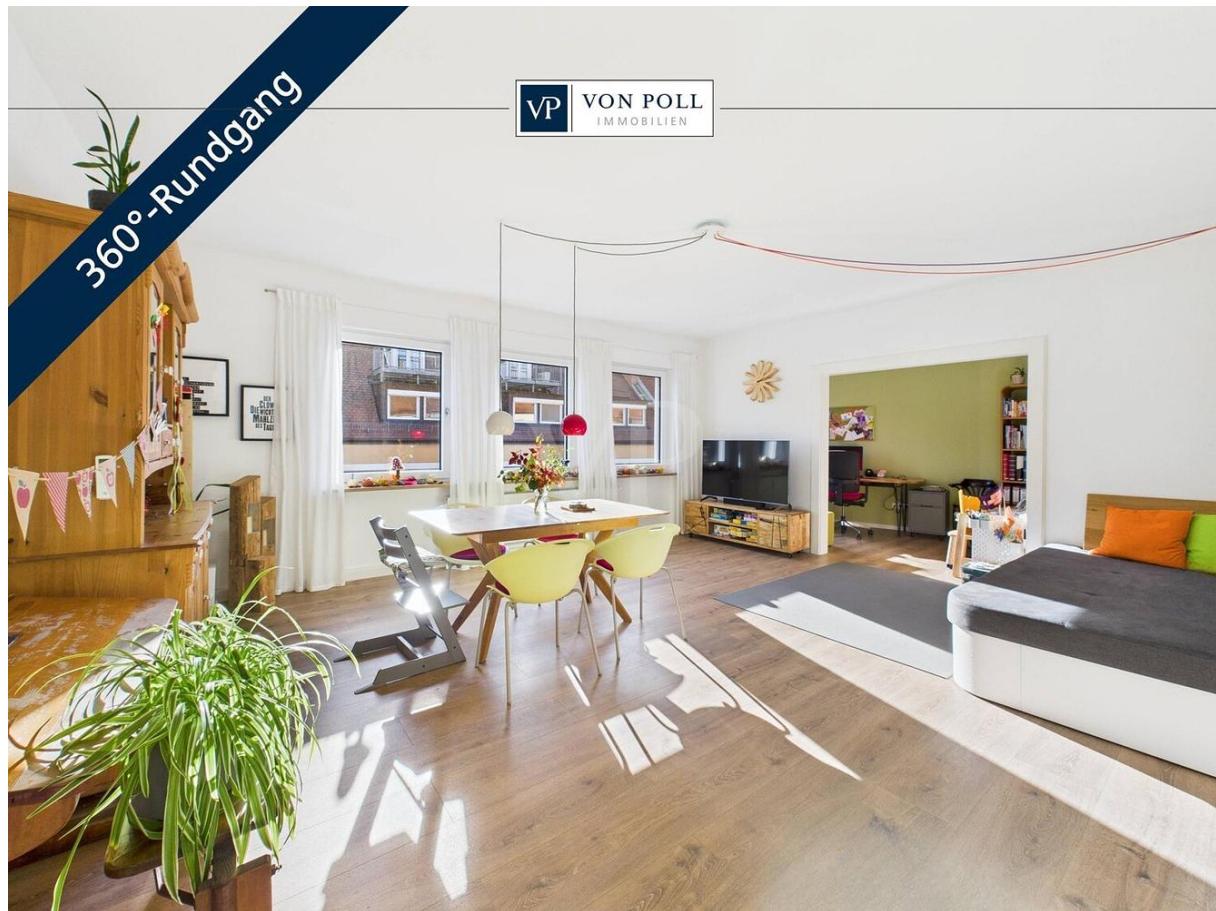
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufzubewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

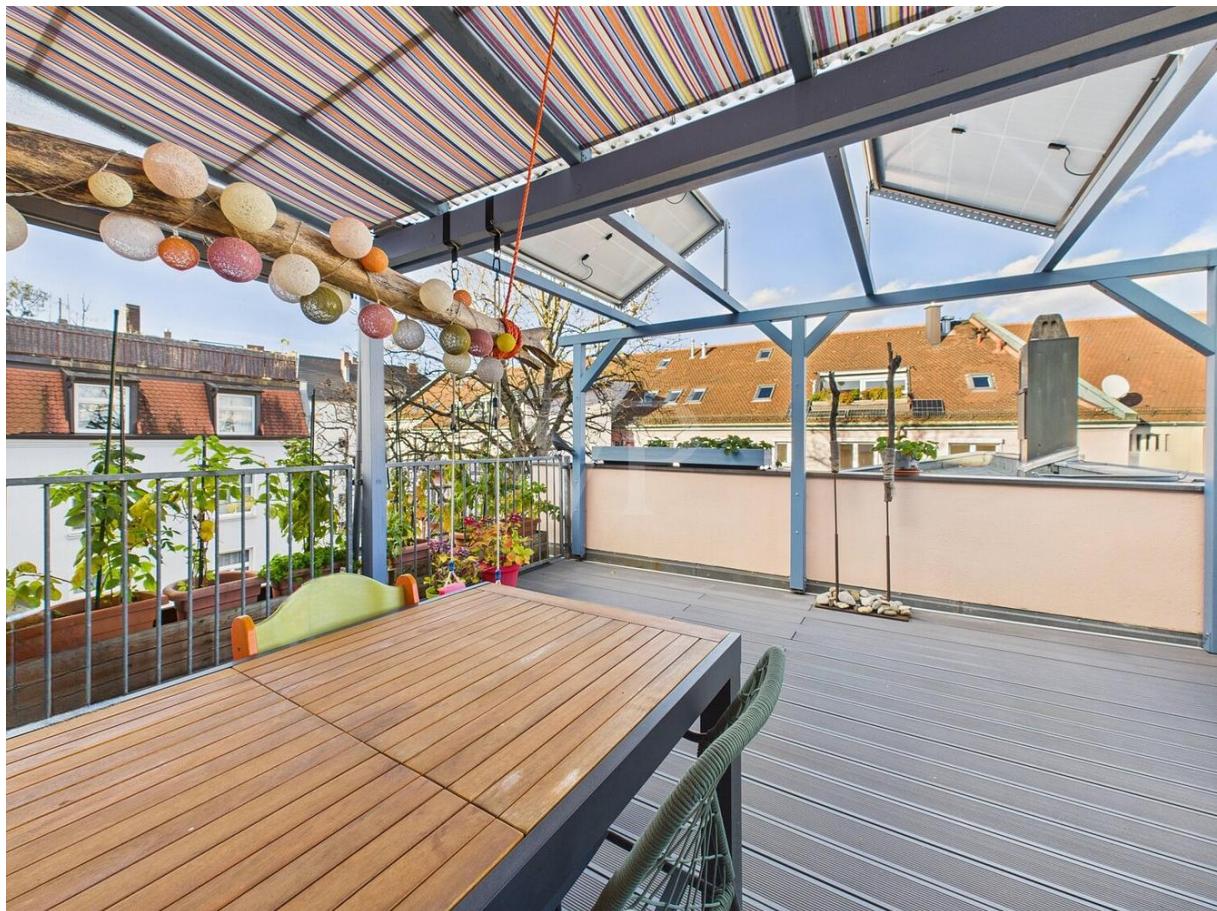
## UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

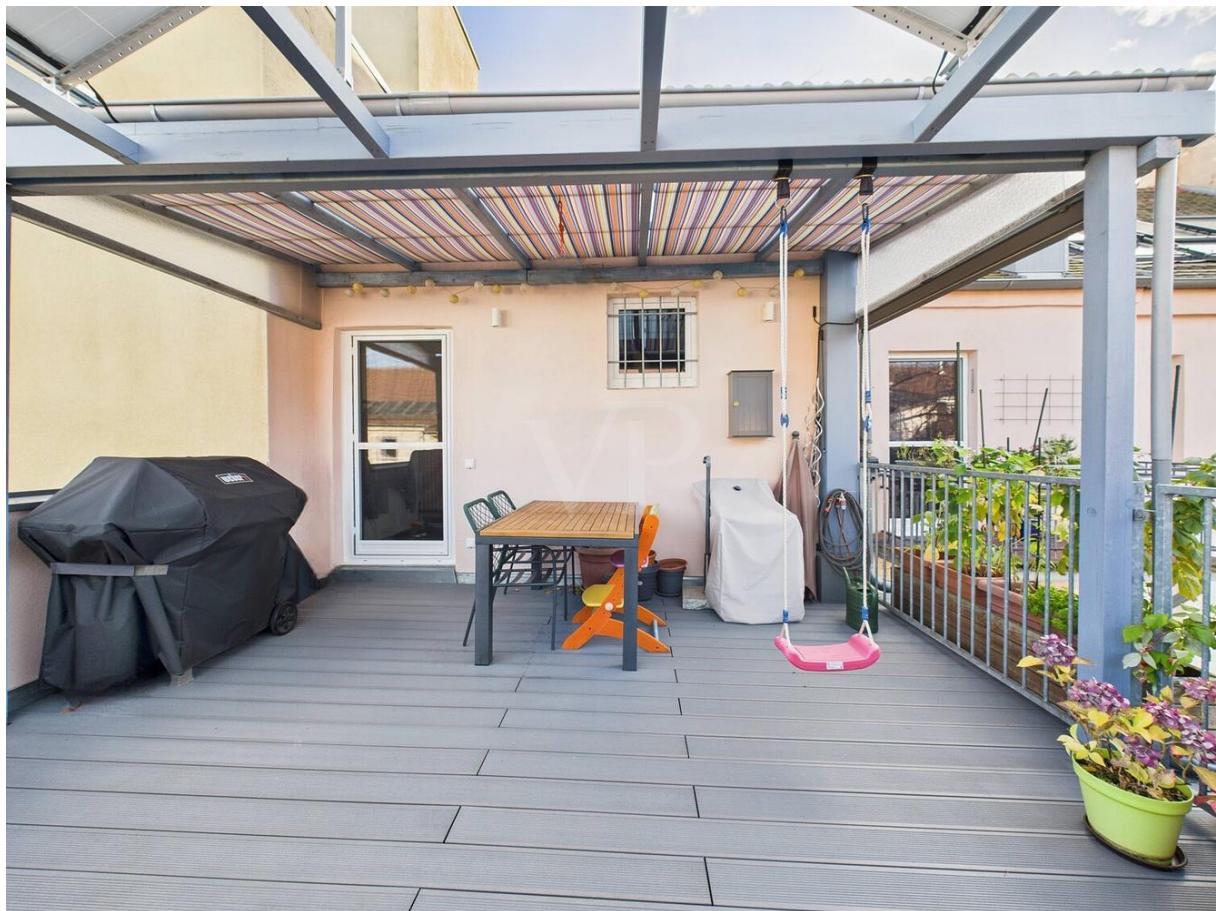
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.





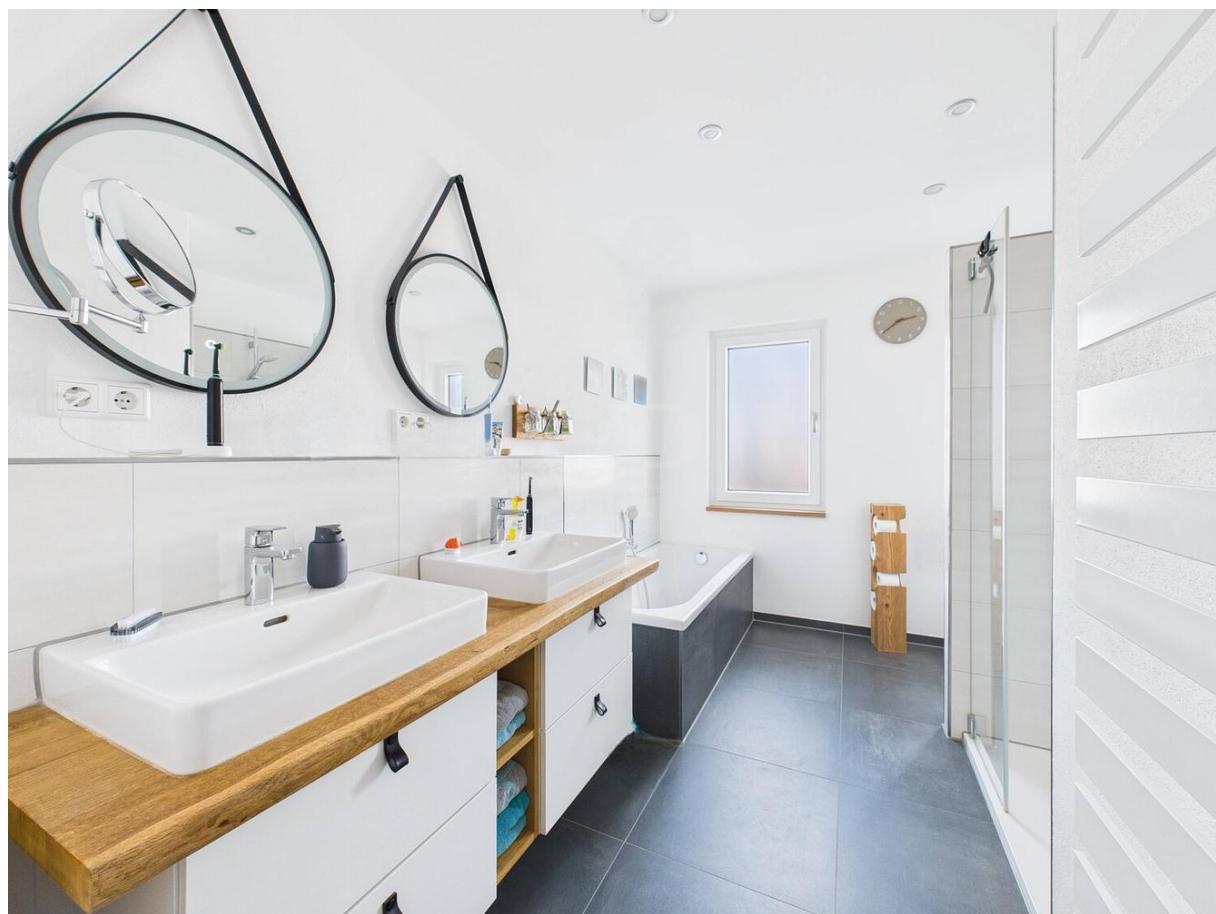




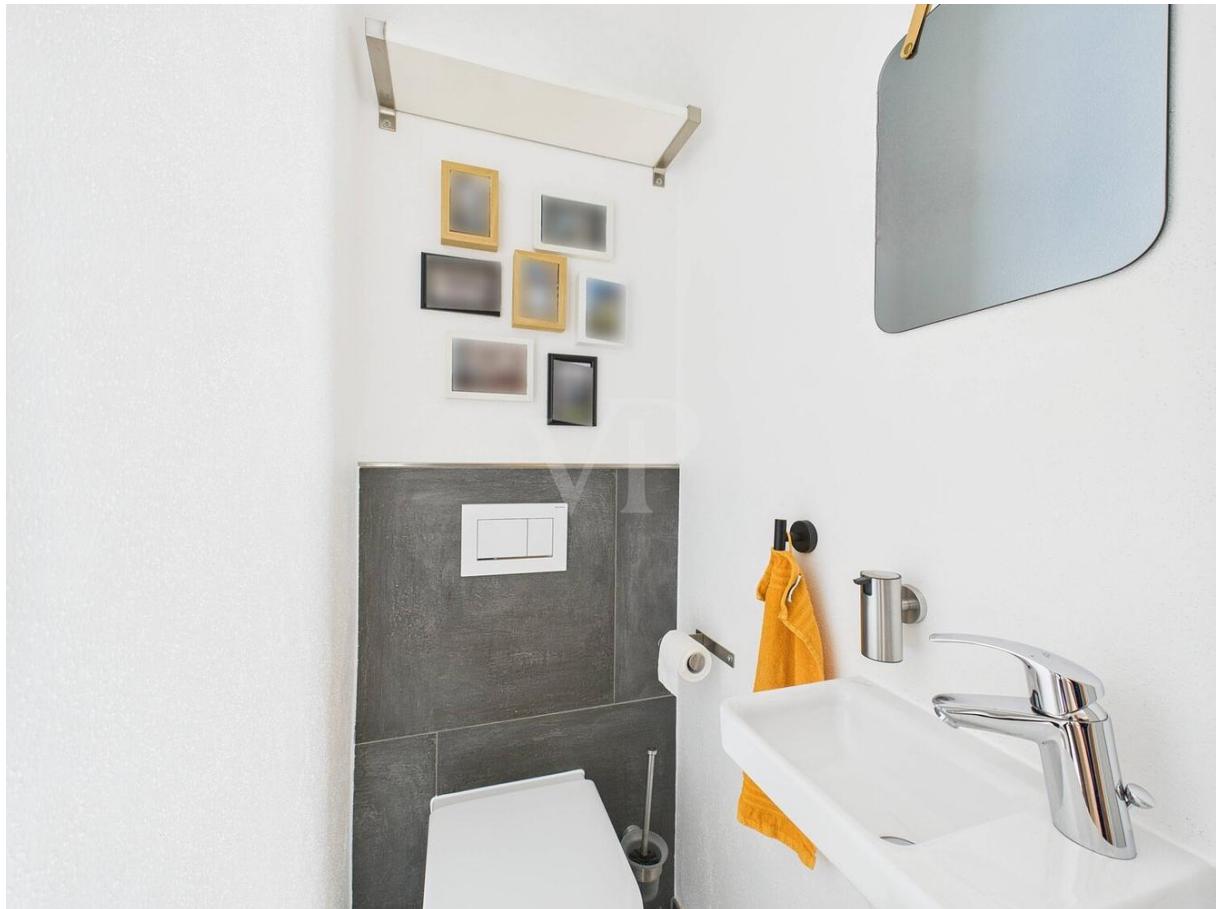




















**Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.**

[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)





## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 74 89 99 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzlgasse 15 | 90403 Nürnberg  
nuernberg@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



## Immobilienbewertung – exklusiv, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)



[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)





VP VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.



[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



