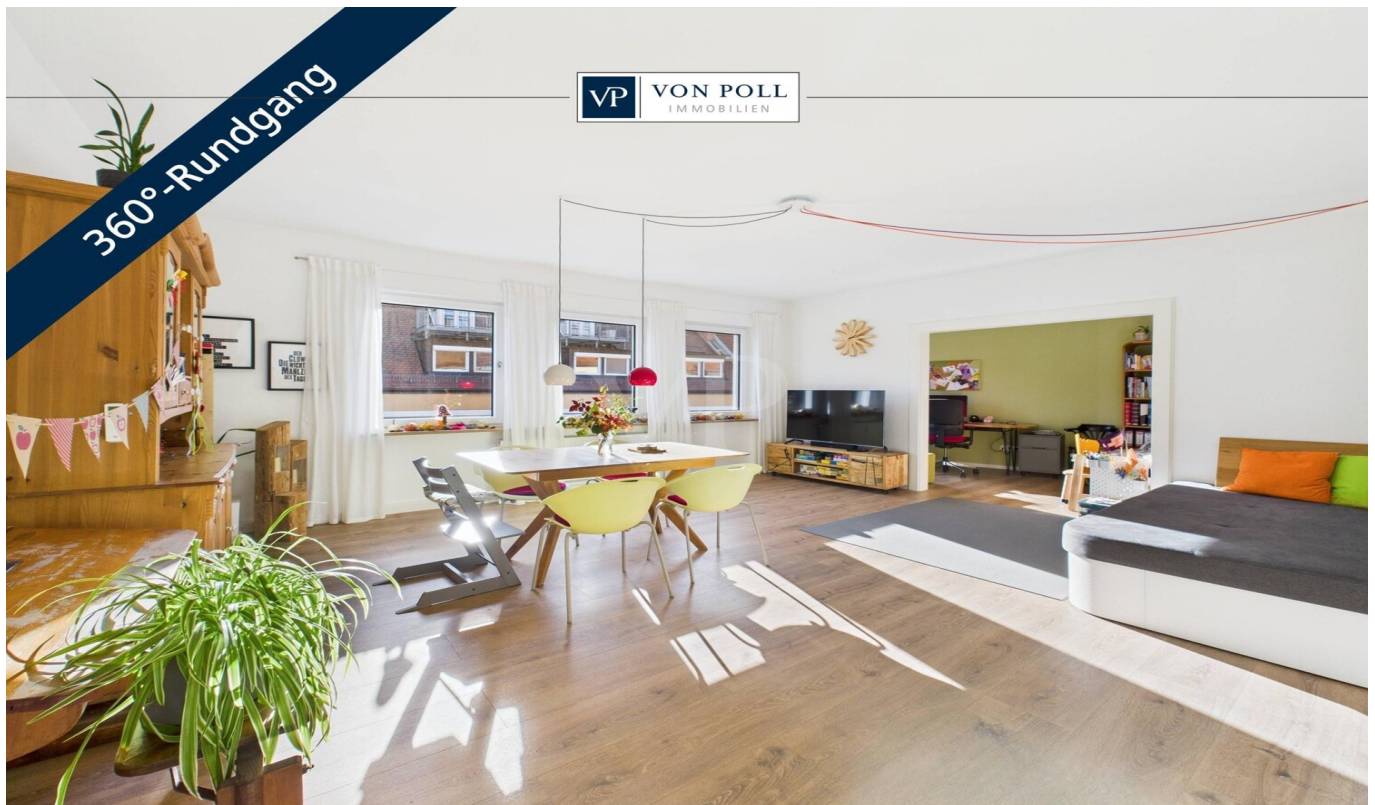


Nürnberg – Wöhrd

## Dream homes come true – a family idyll with a fireplace and sunny roof terrace!

Property ID: 25021076



PURCHASE PRICE: 630.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 161,19 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## At a glance

|                      |                           |                       |                                                                           |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25021076                  | Purchase Price        | 630.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 161,19 m <sup>2</sup> | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof               |                       |                                                                           |
| Floor                | 4                         |                       |                                                                           |
| Rooms                | 4                         |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 3                         | Condition of property | Modernised                                                                |
| Bathrooms            | 1                         | Construction method   | Solid                                                                     |
| Year of construction | 1953                      | Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony                   |

Property ID: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 101.90 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 12.11.2035      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1953                           |

Property ID: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## The property



Property ID: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## The property



Property ID: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## The property



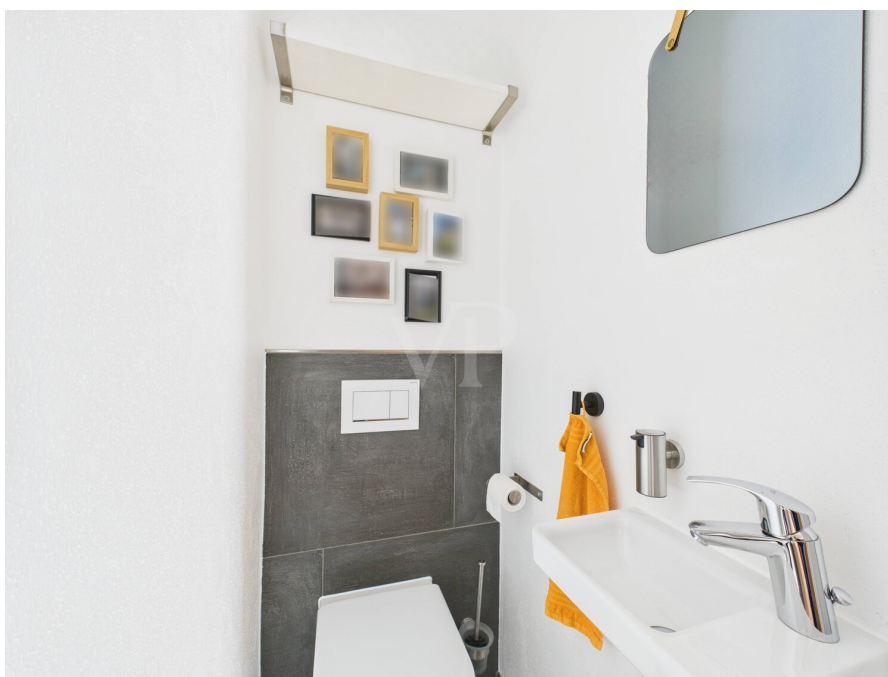
Property ID: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## The property



Property ID: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## The property



Property ID: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## The property



Property ID: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## The property



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 | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Property ID: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## The property



### 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



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



### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*



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



Property ID: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## A first impression

This spacious 4-room apartment on the 4th floor of a multi-family building dating from 1953 combines timeless elegance with modern living comfort. Spanning approximately 161 m<sup>2</sup>, this exceptional home impresses with high-quality materials, stylish design, and a meticulously planned layout. Upon entering, the apartment immediately captivates with its brightness and open feel. The generous living and dining area with a fireplace forms the heart of the property – a place where design and comfort harmonize perfectly. The three bedrooms provide a pleasant retreat. The separate kitchen, featuring high-quality fitted units, modern appliances from 2020, and an adjoining pantry with a washing machine connection, underscores the upscale living experience. The stylish bathroom with natural light and the separate guest WC were completely renovated in 2020 and boast a contemporary design. The master bedroom offers direct access to a spacious dressing room, providing added convenience. The outdoor areas offer another highlight: a rooftop terrace of approximately 22 m<sup>2</sup> provides ample space for relaxation and enjoyment, complemented by an additional balcony of about 2 m<sup>2</sup> – ideal for sunny days and balmy summer evenings. Between 2020 and 2023, the apartment underwent comprehensive and high-quality modernization. This included a complete overhaul of everything from the technical infrastructure and bathrooms to the surfaces and fixtures. The electrical system, heating, and plumbing were completely renewed, as were the bathroom and guest WC, which now feature a modern and appealing design. A high-quality fitted kitchen with modern appliances, newly laid flooring, fresh plasterwork, and suspended ceilings give the rooms a harmonious and contemporary look. The large terrace was also redesigned, and the windows were replaced, significantly improving both living comfort and energy efficiency. A new heating system ensures a sustainable and efficient heat supply. Overall, the apartment presents itself in pristine, elegant condition after the modernization, meeting the highest standards of living. The result of these extensive renovations is an apartment offering state-of-the-art living comfort at the highest level – bright, open, and stylishly designed. The building's common areas are also in excellent condition. There is no elevator.

Property ID: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## All about the location

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.

Property ID: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Other information

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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren 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.

Property ID: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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