



**Perfekte 2 Zi.- Whg mit Balkon!**  
**Schöner Wohnen am Wöhrder See!**

	BÖLLER Immobilien e.K. Bindergasse 16 90403 Nürnberg Tel.: 0911 - 376 60 60 Fax: 0911 - 376 60 616 E-Mail: <a href="mailto:info@boeller-immobilien.de">info@boeller-immobilien.de</a>
Lage:	90402 Nürnberg - Tullnau
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 55 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1974
Zimmer:	2 Zimmer
Ausstattung:	Direkt am <b>Wöhrder See</b> liegt die ansprechende und sehr gepflegte Wohnanlage aus dem Jahr 1974. Die Anlage ist sehr <b>großzügig</b> gehalten und bietet ein <b>angenehmes Wohnen</b> .  Im 5. Obergeschoss liegt die Wohnung nach Süden ausgerichtet, <b>Sonne den ganzen Tag!</b> Die Aufteilung ist gefällig und sehr durchdacht. Ein Highlight bildet der <b>Süd-Balkon</b> , mit Blick über den Tullnau-Park und Weiher. Das Wohnzimmer hat Parkettboden und wie das Schlafzimmer eine gute Größe und lassen sich schön einrichten! Die Küche ist separat, das Bad neu renoviert, innenliegend.  Die Wohnung kann sowohl zur <b>Eigennutzung</b> bezogen werden, oder als <b>Kapitalanlage</b> verwendet werden. Eine ideale <b>Stadtwohnung</b> für Menschen mit vielseitigen Interessen: Relaxen am Wöhrder See, 5 Fußminuten zur Fachhochschule, Ausgehen in die Altstadt. Kurz gesagt: eine super Infrastruktur! <b>Hier ist alles möglich!</b>
Kaufpreis:	242.000,00 €
Wohngeld/Hausgeld:	161,33 €
Energieausweis:	Verbrauchskennwert: 103 kWh/(m <sup>2</sup> a)   Heizwerk fossil
Lebenswelten am Wöhrder See:	Am Wöhrder-See-Wohnen verspricht <b>Lebenselixier</b> pur! Hier können Sie von der Haustüre weg joggen, Rad fahren, am Stadtstrand verweilen und die Wasserwelten genießen, schwimmen im SB Bayern 07 Freibad, zu Fuß in die Altstadt... eine echte <b>Relax - Lage!</b>

Dieses Quartier bietet ein engmaschiges Netz aus Einzelhandel, Dienstleistern und guten Gastronomieangeboten, so dass die Menschen die hier leben und arbeiten schnell, effizient und auf hohem Niveau ihren **täglichen Bedarf** abdecken können. Die **Verkehrsanbindung ist perfekt**, Bus, Straßenbahn, U-Bahn und Autobahnanbindung sorgen für die Flexibilität in der Metropolregion.

Den Flughafen erreicht man mit dem Auto in 20 Minuten, den Hauptbahnhof mit dem Rad in 10 Minuten. Eine **hervorragende Infrastruktur und Grünzonen** – wichtige Kriterien für eine gehobene Wohnlage!

---

Vermittlungs-/Nachweisgebühr: Der Käufer sowie der Verkäufer bezahlen im Fall des Abschlusses eines notariellen Kaufvertrages je 3,57% inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer vom Kaufpreis.

---

Sonstiges: Alle Objekte werden von uns im Alleinauftrag angeboten. Alle Bilder haben Urheberrecht und dürfen ausschließlich nur von uns veröffentlicht werden. Eine Kopie wird strafrechtlich verfolgt. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur vollständig ausgefüllte Kontaktanfragen bearbeiten.

---

Objektbilder:



Viele Möglichkeiten!



Freundlicher, heller Look!



Hier will ich wohnen!



Leben in der Norikus Anlage



Relaxen - Sonnenschein - Entspannen!



Küche



Modernes Badezimmer!



Sonnenseite!



Ruhiges Schlafen!



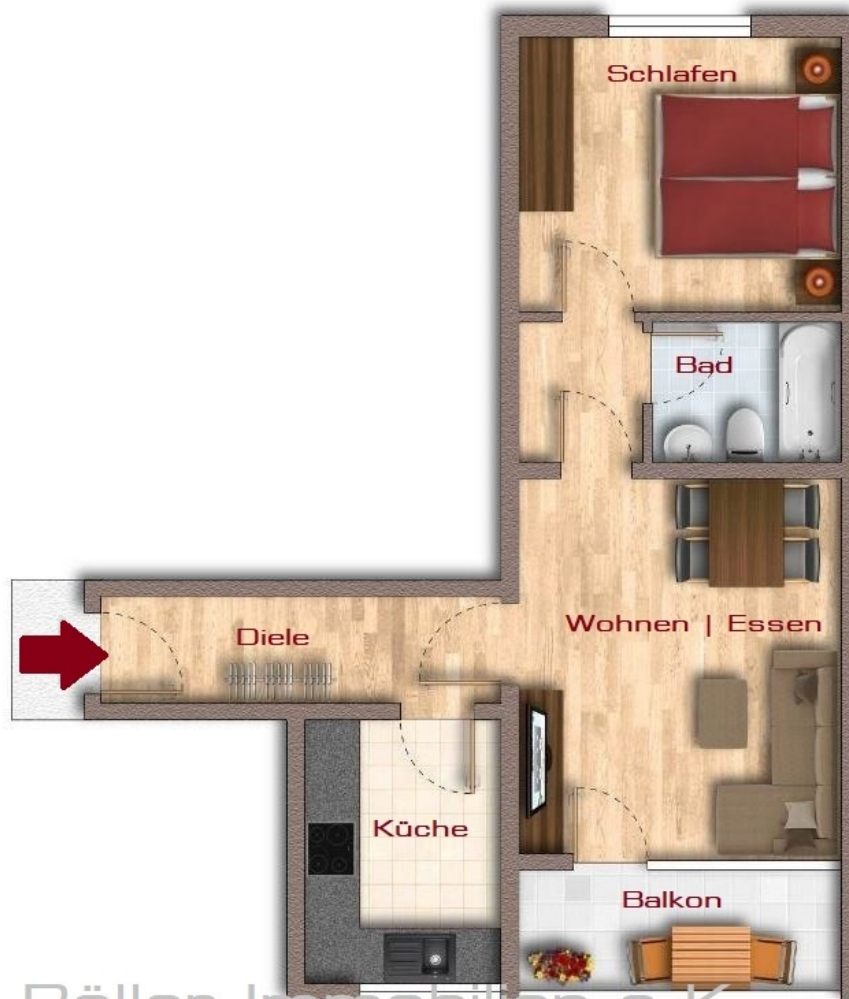
Naherholungsgebiet Wöhrder See!



Entspannung und Relaxen

## Grundriss 1

illustriert, nicht zur Maßentnahme geeignet



Grundriss | 5. Obergeschoss



