90439 Nürnberg

Freie 4,5-Zimmer-Wohnung in zentraler Innenstadtlage Sündersbühl



250.000 €
Kaufpreis

105 m²
Wohnfläche

4,5
Zimmer

Sparkasse Nürnberg
Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Marion Boesen
Tel.: 0911/230-4510
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105 m²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	250.000 €
Hausgeld	130 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.09.2026
gültig bis	29.09.2036
Baujahr (Haus)	1902
Energieverbrauchkennwert	147,50
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	28.10.2026

Zustand

Baujahr	1902
letzte Modernisierung	1979
alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
Linoleum	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Wohnhaus bis 8 Einheiten

- Massivbauweise
- Satteldach (neu gedeckt 1990)
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster Hausvorderseite 2014
Holz-Isolierglas-Fenster Hausrückseite 1979
- 2. Obergeschoss (ganze Etage) - kann auch wieder in zwei Wohneinheiten geteilt werden
- Elektrik mit Schraubsicherungen u. Kippschalter ohne FI-Schalter
- Gasetagenheizung 2016
- Laminatboden 2005
- Innentüren 1997
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne (1970er Jahre)
- Abstellraum mit Wasser- und Abwasseranschluss (2. Bad möglich)
- Kellerabteil und Dachbodenabteil
- Hausgeld 130 Euro/monatlich zuzüglich Heizung

Beschreibung

Großzügiges Etagen-Raumwunder mit Potenzial in Nürnberg-Sündersbühl. Willkommen in dieser vielseitigen Immobilie, die sich über die gesamte Etage im zweiten Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses in Massivbauweise erstreckt. Das Gebäude wurde im Jahr 1902 erbaut und überzeugt mit einer wirtschaftlich attraktiven Basis bei einem monatlichen Hausgeld von nur 130 Euro zuzüglich Heizung (Gasetagenheizung). Das absolute Highlight für Investoren und visionäre Eigennutzer ist die Flexibilität der Raumaufteilung, denn die gesamte Etage kann bei Bedarf auch wieder in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt werden (zweite Eingangstür aktuell verschlossen). Während auf der Hausvorderseite im Jahr 2014 moderne Kunststoff-Isolierglas-Fenster eingebaut wurden, befinden sich auf der ruhigen Hausrückseite solide Holz-Isolierglas-Fenster aus dem Jahr 1979. Für wohlige Wärme sorgt eine Gasetagenheizung aus dem Jahr 2016. Die Wohnräume sind mit einem im Jahr 2005 verlegten Laminatboden ausgestattet und werden durch zeitlose Innentüren aus dem Jahr 1997 ergänzt. Das Tageslicht-Badezimmer wurde bereits in den 1970er Jahren renoviert und ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein besonderer Pluspunkt ist der vorhandene Abstellraum, der dank bereits installierter Wasser- und Abwasseranschlüsse die perfekte Möglichkeit bietet, ein zweites Badezimmer zu realisieren. Reichlich zusätzlicher Stauraum außerhalb der Wohnfläche steht Ihnen durch ein eigenes Kellerabteil sowie ein separates Dachbodenabteil zur Verfügung. Diese Etagenwohnung vereint vielseitige Gestaltungsoptionen mit einer zentralen Lage und wartet darauf, von Ihnen zum Leben erweckt zu werden. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer Seitenstraße der Rothenburger Straße, in citynaher Lage. Öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte des täglichen Bedarfs und der Frankenschnellweg befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. In direkter Nähe liegen eine U-Bahn-Station und eine Bushaltestelle jeweils rund 300 m entfernt, sowie zur Autobahnauffahrt sind es ungefähr 3,6 km. Bildungseinrichtungen sind eine fußläufig erreichbare Schule und drei fußläufig erreichbare Kindergärten; medizinische Versorgung bietet eine Allgemeinmedizin, eine Arztpraxis und drei Apotheken, alle wenige Gehminuten entfernt. Die Innenstadt erreichen Sie zu Fuß in ein paar Minuten.

























Exposéplan, nicht maßstäblich

Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z

Capital Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche Höchstes Kundenvertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
Focus Money Fairster Immobilien-Makler 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
Bellevue Best Property Agents 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien Vermittlungs GmbH
Sparkasse Nürnberg