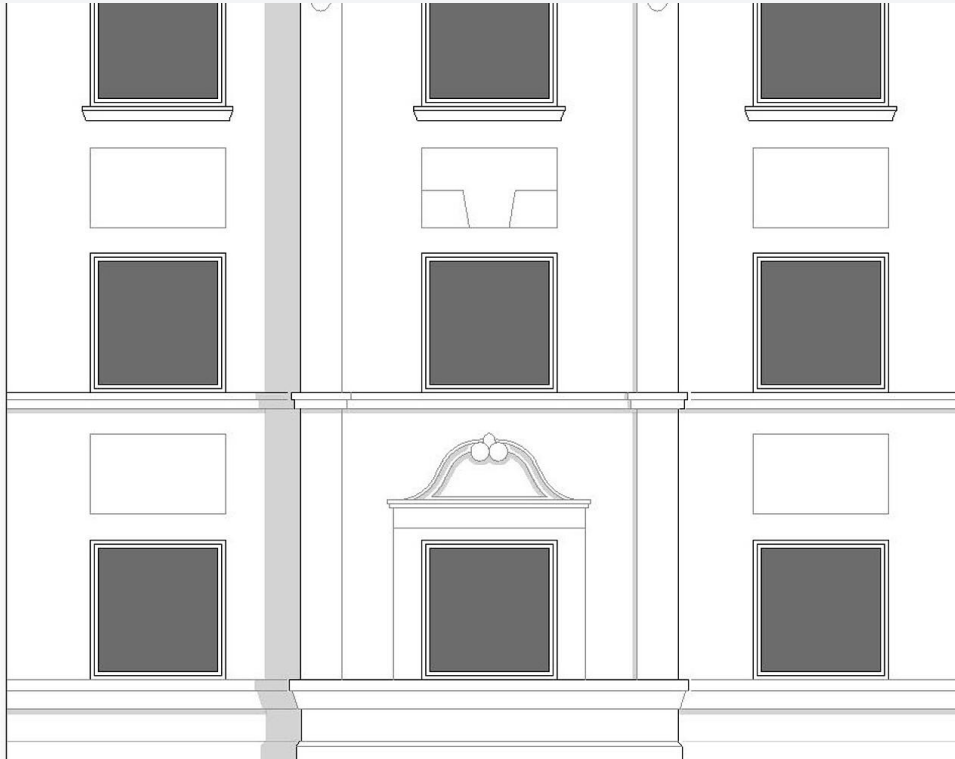




90429 Nürnberg

5 Wohnungen im Paket!



1.120.000 €

Kaufpreis

634 m²

Wohnfläche

255 m²

Grundstücksfläche

25

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Munk Immobilien

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

info@munk-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	634 m ²
Grundstücksfläche	255 m ²
Zimmer	25

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1912
Wertklasse	E
Endenergiebedarf	143,00

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.120.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

Zustand

Baujahr	1912
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohnungspaket aus fünf vermieteten Eigentumswohnungen in einem gepflegten Gründerzeitanwesen in Nürnberg. Das Gebäude wurde Anfang 2025 in Wohnungseigentum aufgeteilt.

Die Wohnungen überzeugen durch ihren klassischen Altbaucharme und großzügige Raumproportionen. Hohe Decken von rund 3,30 Metern, große Fenster und originale Details wie Kassetten Türen und Holzdielenböden verleihen den Räumen eine helle, einladende Atmosphäre und ein beeindruckendes Wohngefühl. In allen Wohnungen sind sämtliche Zimmer vom zentralen Flur aus erreichbar. Der Erdgeschosswohnung ist ein Sondernutzungsrecht im Innenhof zugeordnet – hier besteht perspektivisch die Möglichkeit, eine Terrasse anzuschließen und damit auch die Wohnfläche zu erweitern. Ab dem ersten Obergeschoss verfügen alle Wohnungen über schöne Balkone mit Blick in den ruhigen Innenhof.

Das Haus wurde über die Jahre regelmäßig instandgehalten. Zahlreiche Maßnahmen wie die Erneuerung von Dach, Balkonen, Elektrik, Heizthermen und Kamin wurden bereits durchgeführt, wodurch sich das Objekt in einem technisch soliden Zustand präsentiert. Der Keller des Hauses wurde vor etwa 15 Jahren umfassend saniert und befindet sich ebenfalls in entsprechend gutem Zustand. Jeder Wohnung ist ein großzügiges Kellerabteil zugeordnet.

Das Dachgeschoss des Hauses wird derzeit gedämmt und ausgebaut. Der bisherige Eigentümer übernimmt die Kosten für die anschließende Renovierung des Treppenhauses. Dadurch werden sowohl die Energieeffizienz als auch die optische und bauliche Qualität der Gemeinschaftsflächen nachhaltig verbessert.

Alle fünf Wohnungen sind langfristig und aktuell noch deutlich unter Marktniveau vermietet, mittel- bis langfristig ist hier erhebliches Steuerungspotenzial vorhanden.



Lage

Das Anwesen besticht durch seine zentrale und dynamische Lage im Herzen von Nürnberg. Gelegen in einer kleinen Seitenstraße, verbindet es urbanes Wohnen mit einem weiten Blick über die Stadt und einer ausgezeichneten Infrastruktur:

- U-Bahn- und Bus-Haltestelle "Maximilianstraße": 2 Gehminuten
- Nürnberger Ring / Frankenschnellweg: 2 Autominuten
- Kindergarten & Grundschule: im Umkreis von 600 m
- Weiterführende Schulen: im Umkreis von 1 km
- Technische Hochschule Nürnberg: 15 Fahrradminuten
- Bäcker/Café: 3 Gehminuten
- Supermärkte z.B. Aldi, Kaufland, Lidl: im Umkreis von 600 m
- Innenstadt: 10 Minuten per öff. Verkehrsmittel
- Nürnberg Westbad: 4 Fahrradminuten
- Pegnitztal West: 5 Gehminuten

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!

