90443 Nürnberg

Großzügige Erdgeschosswohnung mit Ateliercharakter in ruhiger Hinterhauslage



199.000 €
Kaufpreis

86,53 m²
Wohnfläche

1
Zimmer

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH
Matthias Glöckler
Tel.: 0160 1547592
matthias.gloeckler@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86,53 m²
Zimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.12.2017
gültig bis	01.12.2027
Baujahr (Haus)	1949
Endenergiebedarf	232.5
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Hausgeld	285 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort

Zustand

Baujahr	1949

Ausstattung

Allgemein		Bad	
Gäste-WC	✓	Dusche	✓

Heizungsart		Befeuerung	
Zentralheizung	✓	Öl	✓

Stellplatzart		unterkellert	
Carport	✓	unterkellert	ja

Beschreibung

Großzügige Fensterflächen, offene Raumstrukturen und ein besonderer Ateliercharakter prägen das Erscheinungsbild dieser außergewöhnlichen Erdgeschosswohnung. Auf ca. 86,53 m² Wohnfläche eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten, individuelle Wohnideen zu verwirklichen und die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die derzeit leerstehende Wohnung zeichnet sich durch weitläufige, zusammenhängende Flächen aus, die viel Spielraum für eine persönliche Neugestaltung bieten. Teilweise ist bereits hochwertiger Eichendielenboden vorhanden, der den Räumen eine warme und zeitlose Atmosphäre verleiht. Direkt vor dem Eingangsbereich befindet sich zudem ein überdachter Freisitz, der einen geschützten Außenbereich bietet.

Der derzeitige Zustand eröffnet vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten, macht jedoch auch gezielte Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Insbesondere der Grundriss weicht vom klassischen Zuschnitt einer Wohnung ab und bietet damit Spielraum für eine individuelle Neugestaltung. Ein separates WC ist bereits vorhanden, während die Duschmöglichkeit aktuell offen in den Raum integriert ist. Auch die technische Versorgung basiert teilweise noch auf älteren Strukturen, weshalb die Verbrauchskosten derzeit nicht vollständig getrennt erfasst werden können. Im Rahmen einer Modernisierung besteht somit die Möglichkeit, die Räumlichkeiten sowohl funktional als auch gestalterisch an heutige Wohnansprüche anzupassen und nachhaltig aufzuwerten.

Besonders reizvoll ist die Lage im separaten Hinterhaus, das sich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet und ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre bietet. Während im vorderen Grundstücksbereich ein Mehrfamilienhaus steht, ist das Hinterhaus über eine eigene Zufahrt bequem erreichbar.

Über die Jahre hinweg wurden am Gebäude verschiedene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Bereits 2002 erfolgte ein Fassadenanstrich, gefolgt von der Sanierung des Kellergeschosses sowie des Heizungs- und Tankraums im Jahr 2004. Im Jahr 2005 wurde die südliche Dachfläche erneuert. Ergänzt wurden diese Maßnahmen durch die Installation eines hochwertigen Titanzink-Falzdachs im Bereich des Erdgeschosses im Jahr 2007.

Ein Carportstellplatz im Innenhof rundet das Angebot ab.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Lage

Diese Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Steinbühl, einer urbanen und zentrumsnahen Wohnlage südwestlich der Nürnberger Altstadt. Die Lage zeichnet sich insbesondere durch ihre kurzen Wege, die hervorragende Infrastruktur und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung aus. Sowohl Eigennutzer als auch Mieter schätzen die Kombination aus urbanem Leben, schneller Erreichbarkeit und einer hohen Alltagstauglichkeit.

Die Nahversorgung ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche Restaurants und Cafés befinden sich im direkten Umfeld und sind bequem fußläufig erreichbar. Die zentrale Lage ermöglicht es, viele Wege des täglichen Lebens ohne Auto zurückzulegen und von einer gewachsenen Infrastruktur zu profitieren.

Die Verbindung aus urbanem Leben und kurzen Wegen macht diesen Standort besonders attraktiv. Die Nürnberger Altstadt mit ihrem vielfältigen Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangebot ist in wenigen Minuten erreichbar. Ergänzt wird dies durch die nahegelegenen Pegnitzauen, die einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Umfeld schaffen und vielfältige Möglichkeiten für

Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien bieten.

Familien profitieren von einer guten Auswahl an Kindergärten, Schulen und Betreuungseinrichtungen im näheren Umfeld. Auch zahlreiche Dienstleistungsangebote und öffentliche Einrichtungen sind schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit des Standorts.

Die Verkehrsanbindung zählt zu den großen Stärken der Lage. Mehrere U-Bahn-, Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine schnelle Verbindung in sämtliche Stadtteile Nürnbergs. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet optimale Anschlüsse im Regional- und Fernverkehr. Über den nahegelegenen Frankenschnellweg besteht zudem eine hervorragende Anbindung an die Bundesautobahn A73 sowie an das überregionale Straßennetz.


Großzügige Erdgeschosswohnung
MIT ATELIERCHARAKTER IN RUHIGER HINTERHAUSLAGE
IMMOsmile









www.immo-smile.de

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN



LEGENDE

01 Treppenhaus
02 Atelier
03 WC
04 Flur
05 WC
06 Tankraum
07 überdachter Freisitz
08 Carport