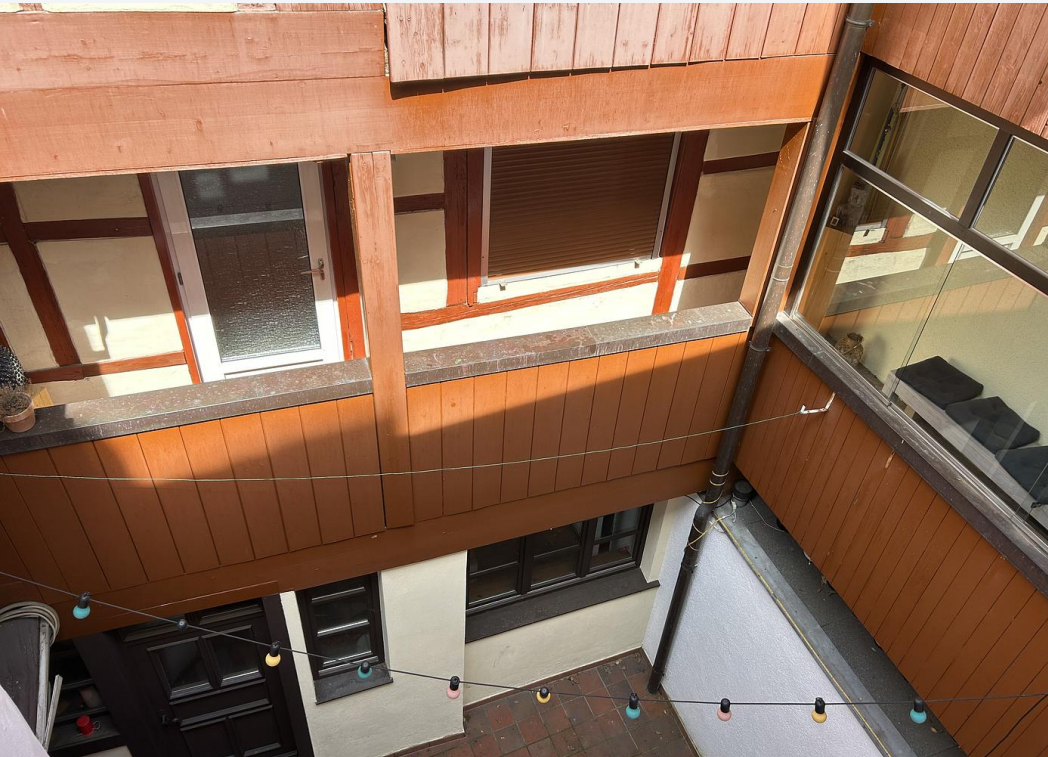




90403 Nürnberg

Aufstockbares Wohn- und Geschäftshaus mit historischem Rückgebäude



129,13 m²
Wohnfläche

146 m²
Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

EBNER-ESCHENBACH Immobilien AG

Tel.: 0911 8016173
info@ebner-eschenbach.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	129,13 m ²
Grundstücksfläche	146 m ²
vermietbare Fläche	129
Wohneinheiten	2
Gewerbeeinheiten	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Heizkosten enthalten	✗
provisionspflichtig	✓
Courtage-Hinweis	Provision für

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1554,
Gebäudeart	Wohngebäude
Text	Einzeldenkmal

Zustand

Baujahr	1554,
Zustand	gepflegt
Alter	Altbau



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- teilweise unterkellert
- Baugenehmigung mit Statik aus dem Jahr 1980 zur Aufstockung
- 2024 Schaufenster und Ladentür erneuert
- Dachisolierung vorhanden
- 2024 Sicherungsmaßnahmen am Dach des Gebäudes Am Ölberg 17 durchgeführt
- Gastherme als Heizung für Laden und Wohnung
- historischer Innenhof
- Sandsteinfassade
- Holzfenster



Beschreibung

Mit diesem Angebot bietet sich die Gelegenheit, ein einzigartiges Investment mit historischem Charme in zentraler Innenstadtlage zu erwerben. Sebald gilt als begehrtestes Quartier Nürnbergs und verspricht langfristig eine attraktive Vermietbarkeit.

Das Anwesen besteht aus Vorder- und Rückgebäude. Sowohl das Gebäude am Ölberg 17 als auch das Haus in der Oberen Schmiedgasse 24 sind als Einzeldenkmäler erfasst. Bei dem Rückgebäude am Ölberg handelt es sich um eine ehemalige, historische Backstube, die im Krieg vom Bombenhagel verschont geblieben ist und damit stadthistorisch einen besonderen Stellenwert hat. Das Vordergebäude, das zum hinteren Trakt (Ölberg) mit einem typischen Innenhof und durch einen

Laubengang verbunden ist, wurde nach dem Krieg nicht vollständig wieder aufgebaut, sondern lediglich mit zwei Voll- und einem Dachgeschoss errichtet. Um die Lücke auf Höhe der benachbarten

Gebäude zu schließen, wurde im Jahr 1981 bereits ein Bauantrag genehmigt, jedoch vom damaligen Eigentümer nicht realisiert. Aktuell sind der Laden sowie eine der zwei vorhandenen Wohnungen vermietet. Die Wohnung im Dachgeschoss müsste vor der Nutzung saniert werden – eine Dachdämmung ist bereits vorhanden.

Lage

Das historische Mehrfamilienhaus am Fuße der Burg – exklusiv in zentraler Altstadtlage. Urbanes Leben trifft auf mittelalterliches Flair: hochwertige, denkmalgeschützte Bausubstanz, verwinkelte Gassen und unmittelbare Nähe zur Kaiserburg. Fußläufig erreichbar sind Boutiquen, Cafés, Restaurants und alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Bus- und Straßenbahnlinien am Tiergärtnertor verbinden die Altstadt optimal mit dem Hauptbahnhof, dem Plärrer und weiteren Stadtteilen.

Sonstige Angaben

Die in diesem Exposé gemachten Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen auf den Angaben Dritter.

Es wird keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen.

EBNER-ESCHENBACH IMMOBILIEN AG

Stefan Freiherr v. Ebner-Eschenbach M.A., Vorstandsvorsitzender

Jörg Meisenbach, Vorstand























