



90409 Nürnberg

Kernsanierter Altbau trifft modernen Wohnkomfort – 3 Zi.
mit Eichenparkett, FBH & Westterrasse



325.000 €

Kaufpreis

63,6 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Adrian Fischer

Tel.: 0170-1819130

adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63,6 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	7,5 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	325.000 €
Nebenkosten	80 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.05.2023
gültig bis	16.05.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	93.7
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.02.2027

Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2027
Zustand	vollsaniert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Dusche	✓
--------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---



Beschreibung

Die ca. 63,60 m² große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines charmanten Altbaus aus dem Jahr 1900 und wird im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung 2026/2027 hochwertig modernisiert. Die gepflegte Fassade sowie die charakteristischen Rundbogenfenster unterstreichen den besonderen Altbaucharakter des Gebäudes und verleihen der Immobilie bereits von außen eine ansprechende Erscheinung.

Im Inneren entsteht eine gelungene Verbindung aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort. Drei gut geschnittene Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein zentral gelegener Flur verbindet die einzelnen Räume miteinander und sorgt für eine funktionale und harmonische Raumaufteilung.

Im Zuge der Kernsanierung wird besonderer Wert auf eine hochwertige und moderne Ausstattung gelegt. In der gesamten Wohnung wird eine wassergeführte Fußbodenheizung installiert, die für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung sorgt. Die technische Modernisierung umfasst darüber hinaus eine vollständig erneuerte Elektroinstallation, neue Sanitärinstallationen sowie eine neue Gastherme.

Für ein hochwertiges und wohnliches Ambiente sorgt der Eichenholzparkettboden, der hervorragend mit dem klassischen Charakter des Altbaus harmoniert und den Räumen eine warme und zugleich elegante Ausstrahlung verleiht.

Das innenliegende Badezimmer wird vollständig neu gestaltet und mit modernen Sanitärelementen ausgestattet. Ein Oberlicht ermöglicht zusätzlichen natürlichen Lichteinfall und schafft trotz der innenliegenden Position eine angenehme Atmosphäre. Ein separates WC ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist die neu entstehende, ca. 7,5 m² große Terrasse, die direkt von der Küche aus zugänglich ist. Durch ihre attraktive Westausrichtung eignet sie sich hervorragend, um insbesondere die Nachmittags- und Abendstunden im Freien zu genießen. Der Blick in die grüne Umgebung schafft eine angenehme Atmosphäre und macht die Terrasse zu einem attraktiven Rückzugsort.

Die umfassende Kernsanierung verbindet auf gelungene Weise den Charme eines Altbaus aus der Jahrhundertwende mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, Eichenholzparkett, wassergeführter Fußbodenheizung, moderner Haustechnik und großzügiger Westterrasse macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Abgerundet wird das Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden, großzügigen Kellerraum mit ca. 10 m², der wertvolle zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten bietet.

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten präsentiert sich die Wohnung in einem hochwertigen, modernen und nahezu neuwertigen Zustand, ohne dabei den besonderen Charakter des historischen Gebäudes zu verlieren.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.

Lage

Die Stadt Nürnberg liegt im Bundesland Bayern und ist mit rund 518.000 Einwohnern die zweitgrößte



Stadt des Freistaats. Sie ist bekannt für ihre historische Altstadt und der Kaiserburg, die jährlich zahlreiche Touristen anzieht, sowie für ihre wirtschaftliche Bedeutung als Messe- und Industriestandort.

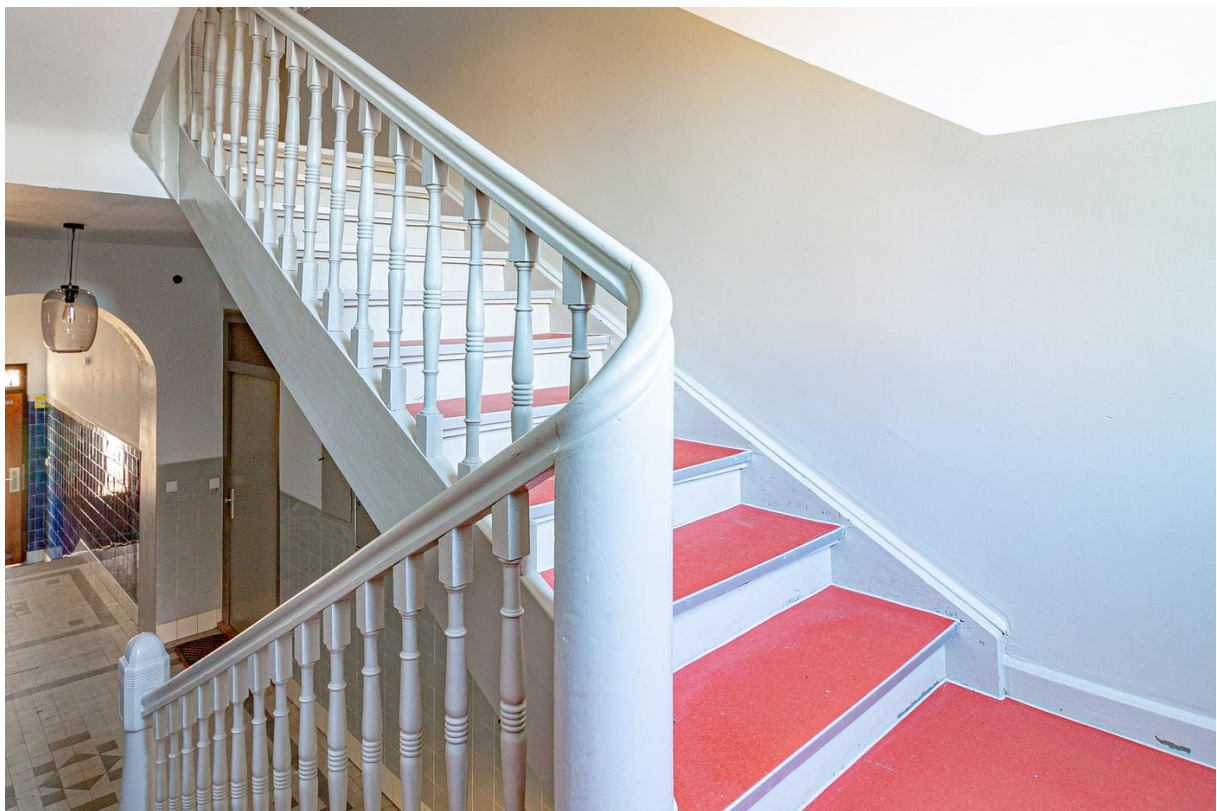
Die Immobilienpreise in Nürnberg sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, insbesondere in beliebten Stadtteilen wie der Altstadt (St. Sebald, Lorenz), Maxfeld, St. Johannis oder Gostenhof. Hier finden sich vor allem historische Altbauwohnungen mit Charme und ausgezeichneter Infrastruktur.

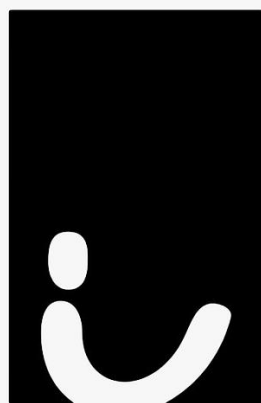
Die Verkehrsanbindung der Stadt ist sehr gut ausgebaut. Sie verfügt über ein dichtes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln, darunter U-Bahnen, Straßenbahnlinien und Busverbindungen. Auch die Autobahnen A3, A6 und A9 sind schnell zu erreichen.

Nürnberg bietet ein breites Angebot an kulturellen Veranstaltungen, wie zum Beispiel der berühmte Nürnberger Christkindlesmarkt, sowie zahlreiche Museen und Theater. Auch die Naherholungsgebiete rund um die Stadt, wie der Tiergarten oder der Wöhrder See, bieten viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.

Eine attraktive Stadt für Immobilienkäufer, die eine Mischung aus historischem Charme und modernem Lebensstil suchen. Die gute Infrastruktur, die wirtschaftliche Bedeutung und das kulturelle Angebot machen die Stadt zu einem beliebten Wohnort für Familien, Paare und Singles.







IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN



www.immo-smile.de



LEGENDE

- 01 Flur - 9,56 m²
- 02 Zimmer 3 - 9,11 m²
- 03 WC - 1,26 m²
- 04 Küche - 7,43 m²
- 05 Bad - 3,00 m²
- 06 Zimmer 2 - 15,61 m²
- 07 Zimmer 1 - 13,88 m²
- 08 Terrasse - 7,50 m²
½ = 3,75 m²