



## 90429 Nürnberg

# 5,5-Zimmer-Wohnung direkt am Rosenaupark



**595.000 €**

Kaufpreis

**139 m²**

Wohnfläche

**5,5**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Clarissa Sonnleithner

Tel.: 0911 230-1731

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	139 m²
Zimmer	5,5
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	07.04.2020
gültig bis	06.04.2030
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1931
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	163,90
Primär-Energieträger	Gas

### Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
Hausgeld	914 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	28.01.2026
denkmalgeschützt	✓

### Zustand

Baujahr	1931
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
- Denkmalschutz
- 1. Obergeschoss
- ca. 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Balkone
- 5,5 Zimmer
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, zwei Waschtischen und Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC
- Kippsicherungen + FI-Schutzschalter
- Kellerabteil



## Beschreibung

Die besondere Altbauwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1931 bietet auf ca. 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein unverwechselbares Wohnambiente mit einzigartigem Altbauflair.

Bei der Zusammenlegung von zwei Wohnungen entstand diese lichtdurchflutete, großzügige Wohnfläche, die modernen Komfort mit traditioneller Eleganz vereint.

Der durchdachte Grundriss sorgt für eine perfekte Raumaufteilung. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine einladend große Diele, die zentraler Ausgangspunkt zu den verschiedenen Bereichen der Wohnung ist. Auf der rechten Seite befinden sich die Haupträume wie das großzügige Wohnzimmer mit Kamin und die Küche. Die Einbauküche ist mit elektronischen Küchengeräten ausgestattet und bietet zusätzlich einen praktischen Abstellraum. Ein Highlight ist das halbe Zimmer neben der Küche, welches direkten Zugang zu einem Südwest-Balkon mit wunderschönem Blick auf den Rosenaupark bietet.

Auf der linken Seite des Eingangs erreichen Sie das ehemalige Atelier, das durch einen Durchgang zum angrenzenden Zimmer verbunden ist. Dieser Raum könnte auch als zwei separate Zimmer genutzt werden. Des weiteren gibt es zwei weitere Schlafräume, von denen eines ebenfalls Zugang zu einem zweiten Balkon hat.

Die Wohnung verfügt über zwei stilvolle, renovierte Bäder: Ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, zwei Waschtischen und einem Waschmaschinenanschluss sowie ein separates Gäste-WC.

Zwei Kellerabteile bieten ausreichend Stauraum für persönliche Gegenstände.

Das Hausgeld der Wohnung beträgt 914,00 € pro Monat.  
Hiervon gehen 293,00€ in die Instandhaltungsrücklage.

Diese Wohnung bietet nicht nur ein außergewöhnliches Wohnerlebnis in einem denkmalgeschützten Gebäude, sondern auch eine perfekte Mischung aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage

Das Objekt liegt in der Kleinweidenmühle, einem beliebten zentrumsnahen Stadtteil von Nürnberg, unmittelbar am Rosenaupark. Von hieraus sind Sie schnell in der Innenstadt sowie den Pegnitzwiesen oder der Hallerwiese. Ob Joggen, Radfahren, in der Sonne faulenzen oder eine Abkühlung im nahegelegenen Westbad – für jeden ist etwas dabei. Vor Ort finden Sie eine exzellente Infrastruktur mit vielfältigen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche kleine Cafés und ausgesuchte Gastronomie, ein großes Angebot an Schulen und Kindergärten sowie eine gute Verkehrsanbindung.



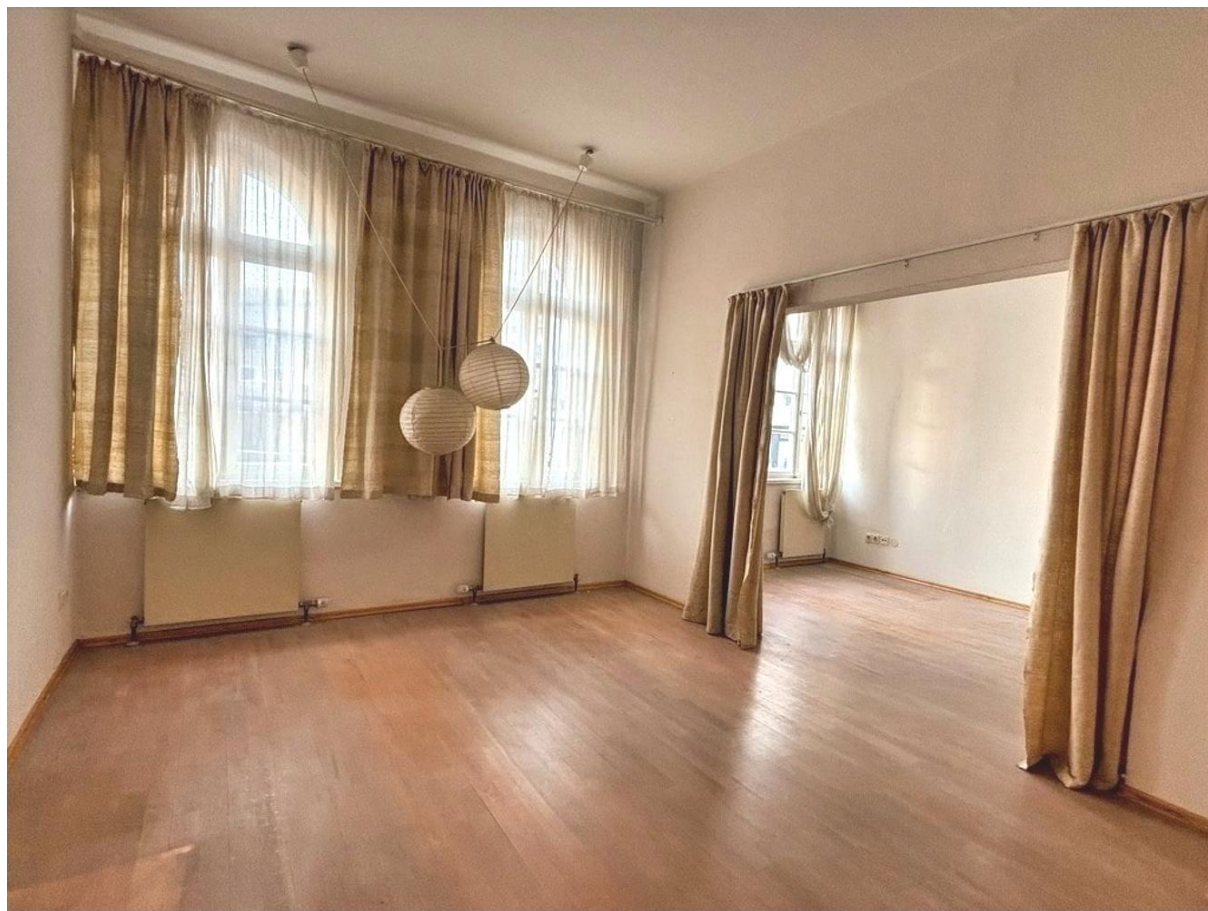
















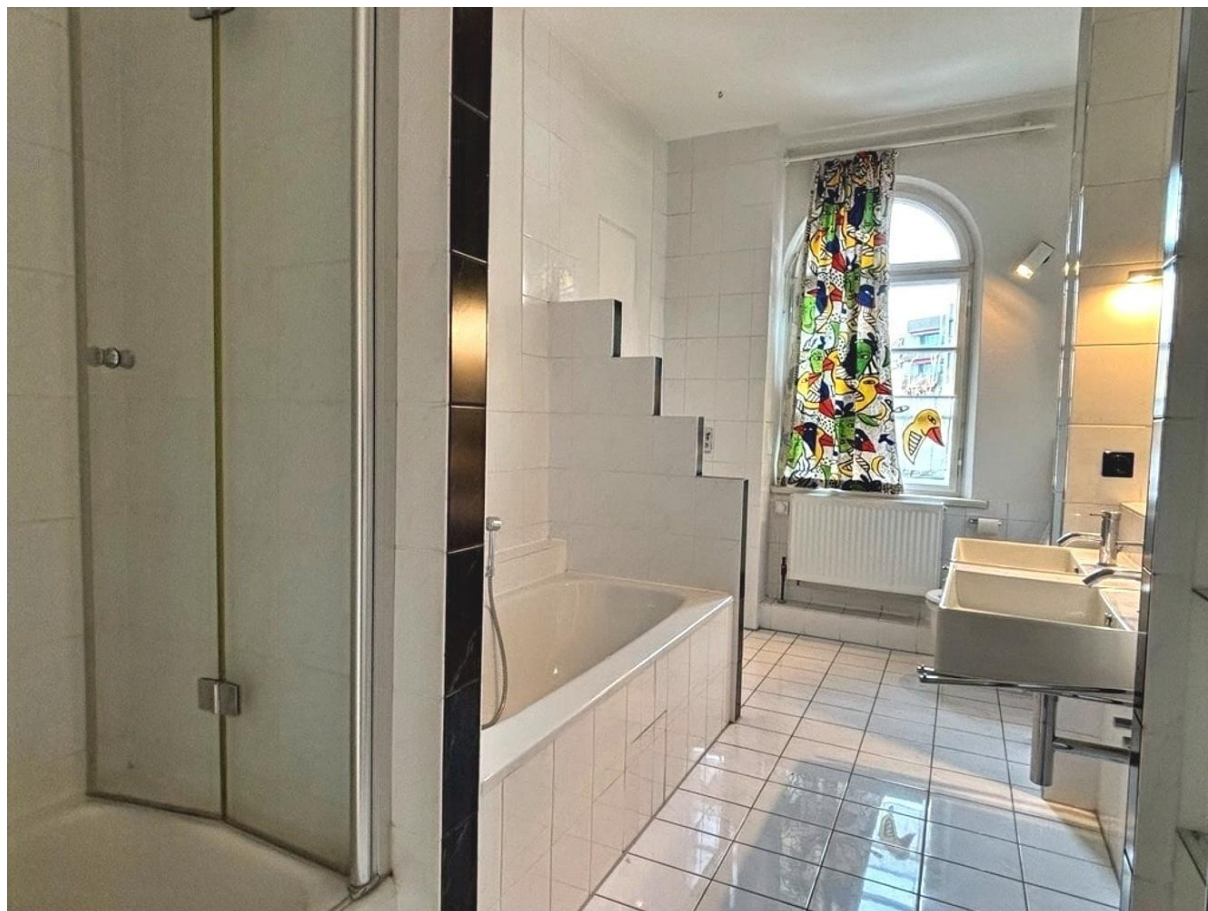




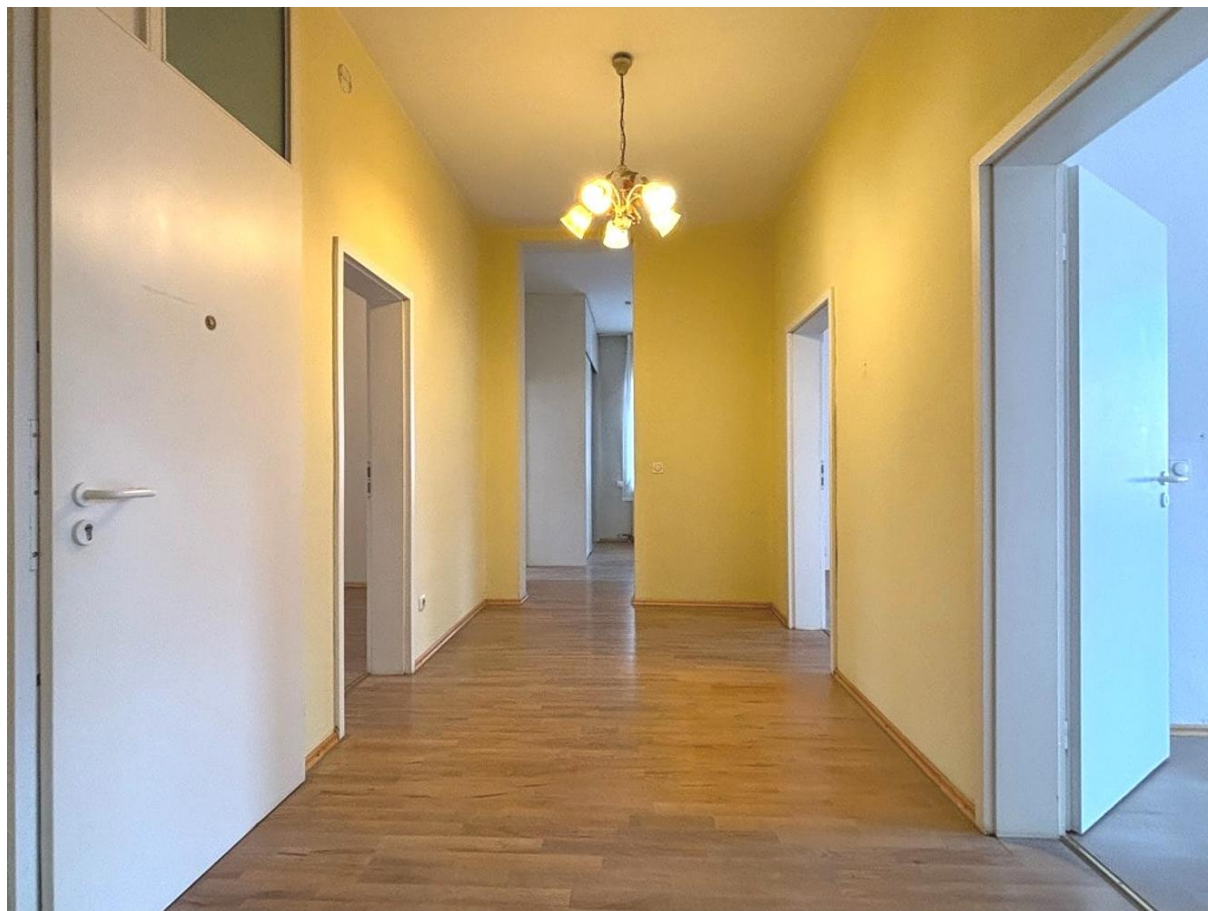














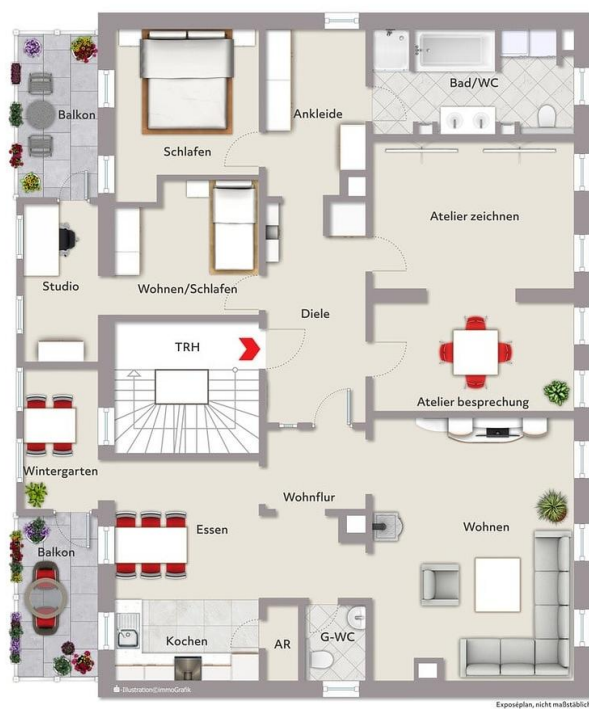
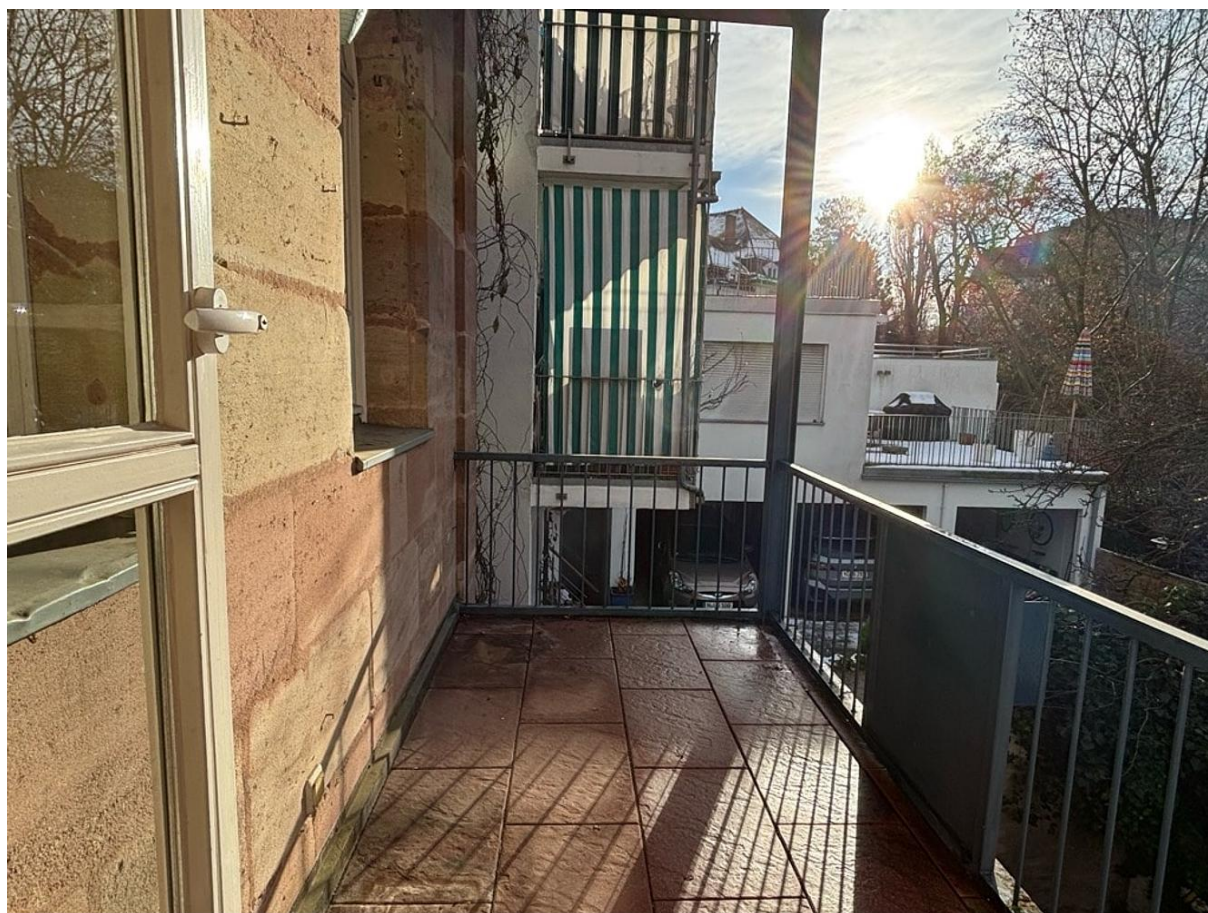














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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



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

