



## 90403 Nürnberg

# Exklusive Lage! 3,5 Zimmer Wohnung im Herzen Nürnbergs!



**420.000 €**

Kaufpreis

**100 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer

Sparkasse Nürnberg  
Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**  
Johann Maskewitsch  
Tel.: 0911/230-4579  
[ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	420.000 €
Hausgeld	468 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	04.09.2018
gültig bis	03.09.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1998
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	115,80
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	11.05.2026
denkmalgeschützt	✓

## Zustand

Baujahr	1998
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Kabel / Sat-TV ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Befeuering

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
  
- 2 Tageslichtbäder mit Wanne und Dusche
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Balkon
- Garagenstellplatz
- Kellerabteil
- Ensembleschutz



## Beschreibung

Die angebotene Wohneinheit befindet sich im 3. und 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Ursprünglich wurde die Wohnung als Maisonette-Einheit geplant, jedoch auf Wunsch des Eigentümers nicht ausgeführt, somit ist jeweils ein separater Zugang über das Treppenhaus vorhanden.

Im 3. Obergeschoss finden Sie das moderne Tageslichtbad mit Badewanne vor. Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen separaten Essbereich. Von hier aus gelangen Sie auf den gemütlichen Balkon mit Sonnengarantie! Der Schlafbereich kann aufgrund des praktischen Schnitts individuell je nach Ihren Wünschen ausgestattet werden. Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Im Dachgeschoss ist ein weiteres Tageslichtbad mit einer Dusche vorzufinden. Das helle und großzügige Studio bietet sich optimal als Home-Office-Bereich an. Ursprünglich war im weiteren Raum des 4. Obergeschosses eine Treppe als Verbindung zur unteren Etage vorgesehen, diese wurde jedoch nicht realisiert, sodass aktuell ein weiteres Zimmer vorzufinden ist. Das dazugehörige Kellerabteil bietet weitere Nutzfläche.

Abgerundet wird dieses tolle Immobilienangebot durch den dazugehörigen Einzelgaragen-Stellplatz im Erdgeschoss!

Fazit: Seltene Gelegenheit, schöne 3,5 Zimmer Wohnung im Herzen der Nürnberger Altstadt sucht neuen Eigentümer. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Immobilienangebots und vereinbaren gleich einen Termin mit uns!

## Lage

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in exponierter Lage innerhalb des historischen Altstadttrings und somit in direkter Nähe zur Fußgängerzone. Die unmittelbare Umgebung ist gekennzeichnet durch einen attraktiven Branchenmix aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig mit kurzen Wegen zu erreichen und machen diese Lage auch zum attraktiven Wohnquartier.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und viele Fakultäten der Friedrich-Alexander-Universität befinden sich in fußläufiger Nähe. Auch die Nürnberger Altstadt mit allen Ihren Sehenswürdigkeiten, kleinen Bars und Restaurants sowie die Nürnberger Kaiserburg erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Möchten Sie vom Trubel der Stadt entspannen? Auch kein Problem! In wenigen Minuten sind Sie an der Wöhrder Wiese und dem Wöhrder See.

Fazit: Leben in der herrlichen Altstadt mit allen Vorzügen und zugleich viele Freizeitmöglichkeiten!













Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



# 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.