



90429 Nürnberg

Altbaucharme! Vermietete Wohnung mit Balkon in gepflegtem Gründerzeitanwesen



289.000 €

Kaufpreis

131,52 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Munk Immobilien

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

info@munk-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	131,52 m ²
Zimmer	5

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1912
Wertklasse	E
Energieverbrauchskennwert	149,40

Preise & Kosten

Kaufpreis	289.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

Zustand

Baujahr	1912
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Diese charmante Altbauwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Gründerzeitanwesens und überzeugt durch ihren klassischen Charakter sowie einen sehr gelungenen Grundriss. Alle Räume sind vom zentralen Flur aus erreichbar, was eine optimale Raumaufteilung ermöglicht.

Die Wohnung verfügt über insgesamt fünf Zimmer und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist der wunderschöne, originale Holzdielenboden, der den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre verleiht.

Typische AltbauDetails wie originale Kasettentüren, große, elegant proportionierte Fenster und beeindruckende Deckenhöhen von rund 3,30 Metern unterstreichen den besonderen Charme dieser Wohnung und schaffen ein großzügiges Wohngefühl.

Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und geselliges Beisammensein. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und wird durch ein separates WC ergänzt. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Ein Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof lädt zum Verweilen im Freien ein. Zur Wohnung gehört außerdem ein geräumiges Kellerabteil. Der Keller des Hauses wurde vor etwa 15 Jahren umfassend saniert und befindet sich in entsprechend gutem Zustand.

Das Dachgeschoss wird derzeit ausgebaut. Dabei übernimmt der bisherige Eigentümer die Kosten für die umfassende Dachdämmung und die anschließende Renovierung des Treppenhauses, wodurch die Energieeffizienz und die Gemeinschaftsflächen des Hauses deutlich verbessert werden.

Die Wohnung ist langfristig vermietet. Weitere Informationen zur Mietverhältnissituation stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.



Lage

Das Anwesen besticht durch seine zentrale und dynamische Lage im Herzen von Nürnberg. Gelegen in einer kleinen Seitenstraße, verbindet es urbanes Wohnen mit einem weiten Blick über die Stadt und einer ausgezeichneten Infrastruktur:

- U-Bahn- und Bus-Haltestelle "Maximilianstraße": 2 Gehminuten
- Nürnberger Ring / Frankenschnellweg: 2 Autominuten
- Kindergarten & Grundschule: im Umkreis von 600 m
- Weiterführende Schulen: im Umkreis von 1 km
- Technische Hochschule Nürnberg: 15 Fahrradminuten
- Bäcker/Café: 3 Gehminuten
- Supermärkte z.B. Aldi, Kaufland, Lidl: im Umkreis von 600 m
- Innenstadt: 10 Minuten per öff. Verkehrsmittel
- Nürnberg Westbad: 4 Fahrradminuten
- Pegnitztal West: 5 Gehminuten

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!





