



90408 Nürnberg

Großzügig statt gewöhnlich: Altbauwohnung in der Nordstadt



440.000 €

Kaufpreis

98,8 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH

Ricarda Beyer

Tel.: 0911 51799902

rb@immonuernberg.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	98,8 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	440.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,90 % (inkl.)



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.03.2020
gültig bis	04.03.2030
Baujahr (Haus)	1914
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	137.7

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1914
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
Fliesen	✓

Befeuierung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bad

Dusche	✓
Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Altbaus aus dem Jahr 1914. Schon beim Betreten wird klar: Hier geht es nicht um einen klassischen Standardgrundriss, sondern um viel Raum für individuelles Wohnen. Der ca. 36 m² große Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung – offen, weitläufig und vielseitig nutzbar. Ob gemütliche Sitzecke am Kamin, großer Esstisch, Homeoffice-Bereich oder Leseplatz: Der Raum lässt sich bestens unterteilen und bietet genau die Großzügigkeit, die man in dieser Form selten findet.

Die Küche liegt separat und hat auf ca. 11 m² eine gute Größe für Ihre neue Wunsch-Einbauküche und eine Frühstücksecke. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon zum Innenhof, der ein willkommener Bonus ist.

Weitere Details zur Wohnung:

- Wohn- und Esszimmer mit Kamin
- ca. 4 m² Süd-Balkon (erweiterbar, mehr dazu im Exposé)
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Bad/WC getrennt
- praktischer Hauswirtschafts-/Abstellraum
- 2,72 m Deckenhöhe
- teilweise Außenjalousien
- Gas-Etagenheizung (2005)
- Kellerabteil
- frisch gestrichen



Beschreibung

Großzügig wohnen, stadtnah leben und den Altbaucharakter genießen: Diese Wohnung in der Nürnberger Nordstadt spricht Singles und Paare an, die nach einem besonderen Grundriss, Atmosphäre und einer guten Lage suchen. Die Umgebung verbindet kurze Wege ins Stadtzentrum mit viel Lebensqualität im Alltag – mit Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, dem Stadtpark und der U-Bahn ganz in der Nähe.

Lage

Der Nürnberger Stadtteil Gärten hinter der Veste ist ruhig, urban und sehr gut angebunden. Die nächste U-Bahn-Station Kaulbachplatz ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt; in die Innenstadt gelangen Sie in wenigen Stationen oder mit dem Fahrrad in rund 8 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und der Stadtpark befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz. Eine Lage, die Alltag und Freizeit ideal verbindet.

Sonstige Angaben

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!













