



90408 Nürnberg

Altbauwohnung mit 3-Zimmer-Perspektive in gefragter Nordstadtlage



440.000 €

Kaufpreis

98,8 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH

Ricarda Beyer

Tel.: 0911 51799902

rb@immonuernberg.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	98,8 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.03.2020
gültig bis	04.03.2030
Baujahr (Haus)	1914
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Energieverbrauchskennwert	137,7

Preise & Kosten

Kaufpreis	440.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,90 % (inkl. 19

Allgemeine Infos

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

Zustand

Zustand	gepflegt
---------	----------



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
Fliesen	✓

Befuerung

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. Der Grundriss ist aktuell offen und großzügig angelegt – gleichzeitig bietet er genau das Potenzial, das viele Käufer suchen: Mit einer Tür oder Wand zwischen Wohn- und Essbereich lässt sich die Wohnung klassischer strukturieren und um ein zusätzliches Zimmer ergänzen.

Der Wohnbereich (ca. 20 m²) mit Kamin bleibt dabei ein gemütlicher Mittelpunkt der Wohnung, während der vordere Bereich (ca. 16,5 m²) als Esszimmer oder separates Zimmer genutzt werden kann. Wie das aussehen könnte, zeigen zwei Wohnbeispiele in der Bildergalerie: einmal mit stilvoller Glastür zwischen Wohn- und Essbereich und einmal mit geschlossener Wand als ruhiges Homeoffice.

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:

- aktuell 2 Zimmer
- 3-Zimmer-Option durch bauliche Trennung des Wohn-/Essbereichs
- Wohnbereich 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

Altbaucharme, Nordstadtlage und die Möglichkeit auf ein zusätzliches Zimmer: Diese Altbauwohnung bietet aktuell einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der aus der Zusammenlegung von zwei Räumen entstanden ist. Die ursprüngliche 3-Zimmer-Wohnung ließe sich mit überschaubarem baulichen Aufwand also wieder herstellen. Die Lage passt perfekt zum Alltag: U-Bahn, Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und der Stadtpark liegen 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!

















