



90429 Nürnberg

Charmante 3-Zimmer-Wohnung – modernisiert und zentrumsnah mit sehr guter Anbindung



259.500 €

Kaufpreis

54,43 m²

Wohnfläche

77,35 m²

Gesamtfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Rüstig Immobilien Service GmbH

Tel.: 09123 990330
info@ruestig.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	54,43 m ²
Nutzfläche	22,92 m ²
Gesamtfläche	77,35 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	0104.2026
--------------	-----------

Zustand

letzte Modernisierung	2026
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	259.500 €
Heizkosten enthalten	×
Hausgeld	240 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	04.12.2035
Baujahr (Haus)	1935
Endenergiebedarf	139,90
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Sauna	✓
unterkellert	ja
Dachboden	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bad

Fenster	✓
Dusche	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert:

- Neuer Vinylboden in allen Räumen, außer im Spitzboden (Altbestand erhalten)
- Neue Türen und Zargen in weiß
- Alle Wände partiell neu verputzt und gestrichen
- Gastherme und Heizleitungen in der Wohnung erneuert (Neue Heizkörper im Küche und Badezimmer)
- Optimierte Leitungsführung für den Anbau eines Balkons in der Küche
- Das Badezimmer wurde vollständig modernisiert
- Neuinstallation der Elektrik inklusive Austausch sämtlicher Schalter und Steckdosen (die Leitungen im Spitzboden wurden auf Funktion geprüft und erhalten)
- Ausleuchtung des Eingangsbereichs sowie von Küche und Bad durch integrierte Deckenspots
- Zentrale Heizungssteuerung im Wohnzimmer für die gesamte Einheit
- Möglichkeit zur Installation eines Heizofens im Wohnzimmer
- Der Spitzboden wird zusätzlich mit elektrischen Rollläden ausgestattet

Für die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen gelten die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche. Sämtliche Ansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen werden an den Käufer abgetreten.



Beschreibung

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1935 präsentiert sich diese besondere 3-Zimmer-Wohnung mit wohnlich ausgebauter Spitzbodenebene. Die Immobilie vereint den charakteristischen Charme eines klassischen Altbaus mit modernem, zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine Wohnfläche von ca. 54,43 m². Ergänzt wird sie durch einen ca. 22,92 m² großen, beheizten und vollständig ausgebauten Spitzboden, der als vielseitig nutzbare Nutzfläche zur Verfügung steht. Insgesamt ergibt sich somit eine großzügige Gesamtfläche von ca. 77 m².

Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung werden sämtliche Bodenbeläge und Oberflächen erneuert sowie ein modernes Tageslichtbad neu geschaffen. Die Wohnung präsentiert sich nach Fertigstellung in einem technisch und optisch neuwertigen Zustand.

Zusätzlichen Komfort bieten ein eigenes Kellerabteil mit Licht sowie ein separater Raum, der mit einer privaten Sauna und Stromanschluss ausgestattet ist. Die großzügig geschnittenen Räume bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer, die eine besondere Wohnatmosphäre mit individuellem Gestaltungsspielraum schätzen, als auch für Kapitalanleger, die in eine modernisierte Immobilie mit attraktiver Zusatzfläche investieren möchten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Gertrudstraße 31 in 90429 Nürnberg, im gewachsenen und ruhigen Wohnquartier Seeleinsbühl im Westen der Stadt.

Die Lage vereint ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Nürnberger Innenstadt. Dank der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen sind das Stadtzentrum, der Hauptbahnhof, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein reichhaltiges gastronomisches Angebot schnell erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn befinden sich fußläufig, wodurch Berufstätige, Familien und alle, die urbane Lebensqualität mit kurzen Wegen verbinden möchten, hier voll auf ihre Kosten kommen.

Für den Alltag bietet die Umgebung alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Bäcker und Apotheken, alles bequem erreichbar. Nur wenige Minuten entfernt erstreckt sich das Pegnitztal, ein weitläufiges Naherholungsgebiet mit Rad und Spazierwegen, Liegewiesen und naturbelassenen Flächen. Die Grünflächen laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und verleihen dem Wohnumfeld eine zusätzliche Lebensqualität.













