



## 90403 Nürnberg

# Charmante 2-Zi-Wohnung mitten in der Sebalder Altstadt mit Balkon und Blick ins Grüne



**242.000 €**

Kaufpreis

**62,47 m²**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Christian Sauer

Tel.: 004991124777500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.co](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.co)  
m

### Flächen & Zimmer

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Wohnfläche               | 62,47 m² |
| Zimmer                   | 2        |
| Balkone / Terrassen      | 1        |
| Balkon / Terrassenfläche | 4,86 m²  |
| Stellplätze              | 1        |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1967  |
| Verkaufstatus | offen |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 242.000 €    |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 01.08.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 1967        |
| Primär-Energieträger      | OEL         |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 148.40      |



## Ausstattung

|                   |   |                     |    |
|-------------------|---|---------------------|----|
| <b>Bad</b>        |   | <b>Küche</b>        |    |
| Dusche            | ✓ | offene Küche        | ✓  |
| <b>Befeuerung</b> |   | <b>unterkellert</b> |    |
| Öl                | ✓ | unterkellert        | ja |
| <b>Bauweise</b>   |   |                     |    |
| Massivbauweise    | ✓ |                     |    |

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine zweckmäßige und funktionale Ausstattung und bietet gleichzeitig Potenzial für individuelle Modernisierungen.

- Eigener, separater Wohnungseingang – kein Zugang über das Treppenhaus
- Duschbad mit Fliesenboden
- Fliesenböden im Flur, Windfang, Bad und Abstellraum
- Laminatböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Offener Wohn-/Küchenbereich
- Küche mit praktischem offenem Tresen, der den Koch- und Wohnbereich miteinander verbindet
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Keller- und Dachbodenabteil
- Fahrradraum
- Balkon mit Blick ins Grüne

Die vorhandene Ausstattung bildet eine solide Grundlage und lässt Raum für eine individuelle Gestaltung und Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Highlight: Der Tiefgaragen-Stellplatz ist so groß, dass Sie - je nach Autogröße - noch ein oder gar zwei Motorräder davor stellen könnten!



## Beschreibung

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit eigenem Eingang, Balkon und Blick ins Grüne in der Nürnberger Altstadt

Handwerker aufgepasst – individuelle Gestaltungsmöglichkeiten in attraktiver Lage!  
Inmitten der Nürnberger Altstadt erwartet Sie diese besondere 2-Zimmer-Wohnung in einem im Jahr 1965 errichteten Mehrfamilienhaus mit insgesamt nur acht Wohnungen.

Die Wohnung überzeugt durch einen eigenen Eingang, einen großzügigen Flurbereich sowie einen durchdachten Grundriss. Nach dem Betreten gelangen Sie zunächst in den Windfang und anschließend in den geräumigen Flur. Von hier aus erreichen Sie das Duschbad, das Schlafzimmer sowie den offenen und großzügig gestalteten Wohn- und Küchenbereich.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, den Sie direkt vom Wohnzimmer aus erreichen. Hier genießen Sie einen charmanten Blick ins Grüne – eine angenehme und seltene Kombination mitten in der Nürnberger Altstadt.

Die Wohnung bietet gleichzeitig viel Potenzial für individuelle Gestaltung und Modernisierung. Wer handwerklich geschickt ist oder Renovierungsarbeiten gerne selbst übernimmt, kann hier seine eigenen Vorstellungen verwirklichen und sich ein ganz persönliches Zuhause schaffen.

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Wohnung                  | 217.000 € |
| + Tiefgaragen-Stellplatz | 25.000 €  |

---

|             |           |
|-------------|-----------|
| = Kaufpreis | 242.000 € |
|-------------|-----------|

Raumaufteilung – keine Durchgangszimmer:

- Eigener Wohnungseingang
- Windfang
- Abstellraum
- Großzügiger Flur
- Schlafzimmer
- Duschbad
- Offener Wohn-/Küchenbereich
- Balkon mit Blick ins Grüne

Das Wichtigste auf einen Blick:

- übergroßer Tiefgaragenstellplatz im Nachbarhaus (mitten in der Sebalder Altstadt !)
- 2 Zimmer
- Eigener Eingang
- Balkon
- Blick ins Grüne
- Großzügiger Flur
- Offener Wohn-/Küchenbereich
- Baujahr des Mehrfamilienhauses: 1967
- Nur 8 Wohnungen im Gebäude
- Renovierungs-/Modernisierungspotenzial
- Mega attraktive Lage in der Nürnberger Altstadt

## Lage

Wohnen in einer der schönsten Ecken der Nürnberger Altstadt



Die Immobilie befindet sich in einer besonders charmanten und begehrten Lage der Nürnberger Altstadt. Das historische Umfeld verbindet urbanes Leben, kurze Wege und ein attraktives Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist die Lage gegenüber dem Tucherschloss. Das historische Gebäudeensemble und die charaktervolle Umgebung verleihen diesem Wohnstandort eine besondere Atmosphäre.

- **Infrastruktur & Nahversorgung**

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafés, Restaurants und zahlreiche weitere Angebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Nürnberger Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

- **Verkehrsanbindung**

Durch die zentrale Lage bestehen gute Verbindungen zu den wichtigen Verkehrsachsen Nürnbergs. Auch die umliegenden Stadtteile sowie die überregionalen Verkehrswege sind mit dem Auto gut erreichbar.

- **Öffentliche Verkehrsmittel**

Die Nürnberger Altstadt ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. U-Bahn und Bus ermöglichen schnelle Verbindungen innerhalb der Stadt und in die angrenzenden Stadtteile.

- **Grünes Umfeld & Freizeit**

Trotz der zentralen Innenstadtlage bietet das Umfeld angenehme Möglichkeiten zur Erholung. Grünanlagen, historische Plätze und ruhige Wege laden zu Spaziergängen und entspannten Aufenthalten im Freien ein.

- **Sport & Freizeit**

Ob Spaziergänge, Jogging, Fahrradtouren oder andere sportliche Aktivitäten – in der näheren Umgebung gibt es vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Gleichzeitig profitieren Sie vom umfangreichen kulturellen, gastronomischen und historischen Angebot der Nürnberger Altstadt.

Eine besondere Wohnlage für alle, die historisches Flair, urbanes Leben, kurze Wege und ein attraktives Umfeld miteinander verbinden möchten.

## Sonstige Angaben

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienexperten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe ... ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 777 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)































