



## 90429 Nürnberg

Anlage-Objekt mit 2 Zimmern ganz oben, Burgblick,  
Parkblick und Garage



**259.000 €**

Kaufpreis

**56,92 m<sup>2</sup>** **4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Nutzfläche

**2**

Zimmer


**LONGWORTH  
IMMOBILIEN**

### Ihr Ansprechpartner

**Longworth Immobilien GmbH & Co. KG**

Tel.: 004991192380032  
[anfrage@longworth-immo.de](mailto:anfrage@longworth-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	56,92 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	4 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Hausgeld	361 €
Aussen-Courtage	2,38 %, inklusive

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	25.03.2029
Baujahr (Haus)	1958
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	106.00
Primär-Energieträger	FERN

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
Haustiere	✓



## Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Befeuerung

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Beschreibung zur Ausstattung

- Fenster in der gesamten Wohnung mit 3-fach-Verglasung erneuert
- Gebäude wird im Laufe der Zeit immer wieder modernisiert
- Großer ebenerdiger Fahrradraum
- Großes Kellerabteil mit Licht und Extra Strom
- Garage gleich im Innenhof mit modernisiertem Garagentor
- Trockenraum für Wäsche gibt es selbstverständlich auch
- modernisierter Personenaufzug
- energetische Maßnahmen wie Dämmung am Gebäude bereits vollzogen
- Balkone wurden im Laufe der Jahre erneuert
- Fl-Sicherungskasten vorhanden
- Markise mit neuwertiger Bespannung auf dem Westbalkon



## Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist gut vermietet und wird als Anlage-Objekt verkauft! Diese Wohnung ist einfach der Hit! Lage, Lage, Lage! mit unverbaubarem Ausblick!

Hier geht es zum virtuellen Rundgang:

<https://tour.giraffe360.com/bf68b916c26c4b95a9d7477551754c43>

Die Wohnung liegt im 7. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in Nürnberg. Sie können über einen Direktzugang in den bekannten Park, dem Kontumazgarten, gelangen. Errichtet wurde der solide Massivbau ca. 1958, der insgesamt einen ordentlichen Eindruck vermittelt. Alle Räume der Wohnung erreichen Sie bequem von der Eingangsdiele aus.

Highlight wie der unverbaubare Blick vom Schlafzimmer auf die Nürnberger Burg. Das helle, große Wohnzimmer überzeugt durch große Fensterflächen mit neuen 3fach-verglasten Fenstern in der ganzen Wohnung und einem direkten Zugang zum sonnigen West-Balkon mit einem ebenso herrlichen Ausblick über den Kontumazgarten. Über die Küche kommenDas Badezimmer verfügt über eine modernisierte Badewanne und ein neues Waschbecken.

Zusätzliche Nice-To-Have-Pluspunkte: Barrierefreier Zugang vom Eingang unten über den modernisierten Personenaufzug in die Wohnung, der Fahrradkeller auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich in einem ebenerdigen Keller. Sie müssen also nicht Ihr Rad jedes Mal aus einem Keller hochholen.

Das Kellerabteil, welches sich tatsächlich im Keller befindet ist schön groß, verfügt über eine Kellerlampe und Extra-Stromanschluß.

Die zur Wohnung gehörende Garage, deren Garagentor ebenfalls modernisiert wurde, ist frei und wird vom Mieter nicht verwendet, kann also daher an Weitere vermietet werden. Und diese Garagen sind gesucht in der Gegend!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Bitte senden Sie - am besten über Immoscout - eine Kontaktanfrage, damit wir Ihnen das Exposé per Download-Link zukommen lassen. Erst nach erfolgreichem Download, kontaktieren wir Sie zur Terminvereinbung.

## Lage

Zentrale Lage im Herzen Nürnbergs: Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Highlights und dem lebendigen Stadtleben. Ideal für alle, die urbanes Flair lieben.  
Sie sind einfach mittendrin. Mitten im Zentrum oder mitten im Park, im Grünen, an der Pegnitz.

Aussicht und Ambiente: Von vielen Wohnungen bieten sich schöne Blicke auf historische Architektur und die unmittelbare Altstadt-Atmosphäre. Helles Licht, offene Räume und ruhige Wohnbereiche schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Aber diese Wohnung biete beides. Den Blick auf Altstadt oder auf die Pegnitz und Kontumazgarten.

Verkehrsanbindung: Günstige Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, Bus) sowie eine gute Erreichbarkeit zu Hauptstraßen. Alle Geschäfte sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur vor Ort: Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, Apotheken, Ärzte und Dienstleister für den täglichen Bedarf direkt um die Ecke.

Sicherheit und Nachbarschaft: In etablierten Quartieren wie dem Westtorgraben herrscht meist ein ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld mit regelmäßiger Pflege der Gemeinschaftsbereiche.



Freizeit und Naherholung: Fußläufig erreichbare Grünflächen, Parks oder Terrassenbereiche laden zu Spaziergängen, Joggen oder entspannten Outdoor-Aktivitäten ein. Kulturelle Angebote wie Museen, Theater oder gemütliche Cafés befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Wertbeständigkeit: Lage mit Innenstadtnähe und guter Infrastruktur sorgt tendenziell für eine stabile Vermietbarkeit bzw. Wertentwicklung der Immobilie.

## Sonstige Angaben

als Anlage-Objekt erfüllt diese 2-Zimmer-Wohnperle einfach alle und noch mehr Voraussetzungen, um langfristig als Anlage-Objekt immer sicher Rendite zu bringen.

Im Gegenteil: Dieses Anlage-Objekt wird vermutlich im Laufe der Jahre sogar im Preis steigen.





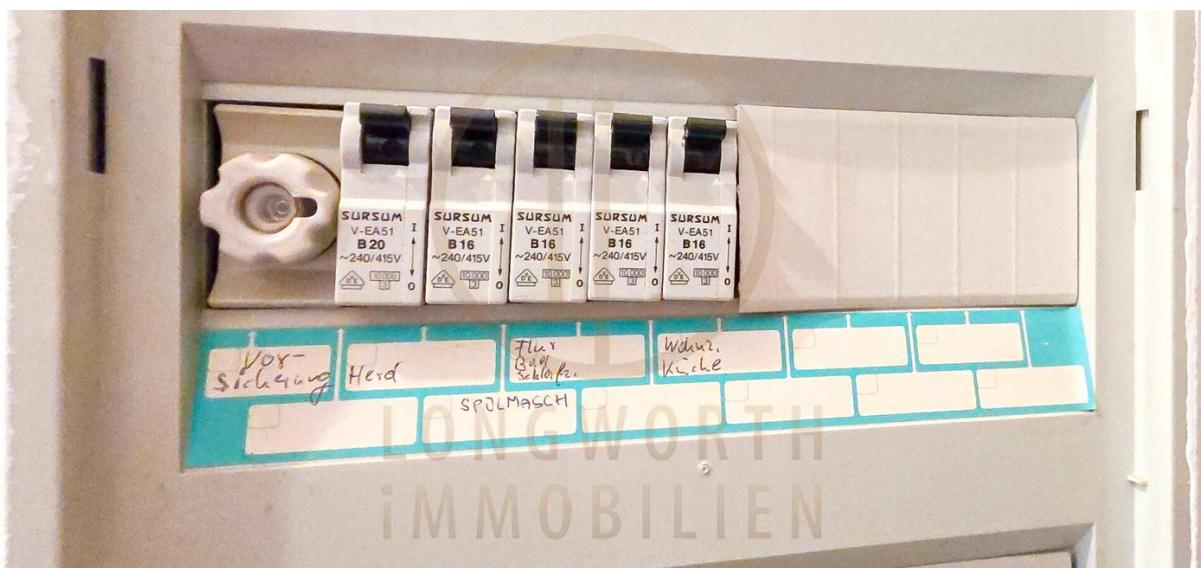






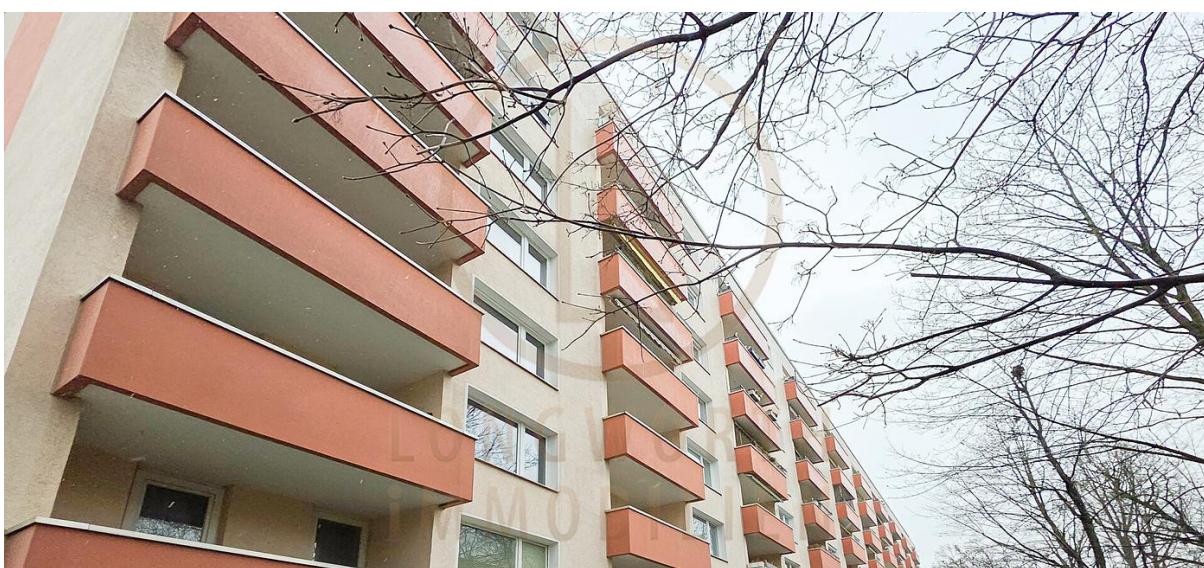
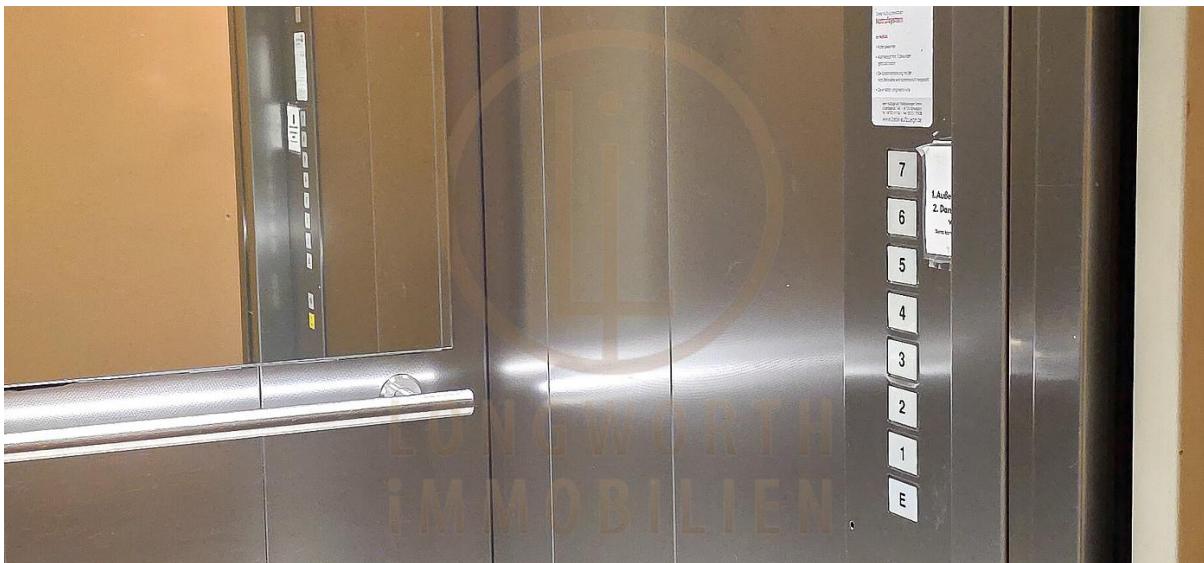














**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 10. 2013

Gültig bis: 25.03.2029

Registriernummer \* BY-2019-002612511  
(oder: 'Registriernummer wurde beantragt am ...')

**1**

<b>Gebäude</b>	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Westtorgraben 7 - 15, 90429 Nürnberg
Gebäudefeil	WEG Westtorgraben 7 - 15 in Nürnberg Teil C
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1960
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	Fernwärme
Anzahl Wohnungen	79
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	6586 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohlfäche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>5</sup>	Fernwärme
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: ----
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Aussellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsgröße ist die Wohlfäche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleiche sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Maßnahmenempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarf ausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauch ausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller  
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:  
Planungs- und Ingenieurbüro Walter von Witte  
von Witte  
Johannestr. 14  
90763 Fürth

26.03.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers:

Barmer Abo-Karte

1 Datum der engenordneten EnEV, gegebenenfalls angepasste Änderungsverordnung zur EnEV  
2 Bei nicht schriftlicher Aufstellung der Registriernummer ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach dem Eintrag nachträglich einzutragen.  
3,4 Mehrfachangaben möglich  
5 Bei Wiederverzessung Basis der Übergabezeitnahme