



**90429 Nürnberg**

# Schnäppchen! Vermietete Altbauwohnung mit Perspektive



**259.000 €**

Kaufpreis

**115,71 m²**

Wohnfläche

**5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Munk Immobilien**

Joey Munk

Tel.: +49 911 722282

[info@munk-immobilien.de](mailto:info@munk-immobilien.de)

## Flächen & Zimmer

|            |           |
|------------|-----------|
| Wohnfläche | 115,71 m² |
| Zimmer     | 5         |

## Energieausweis

| Art                       | Verbrauch |
|---------------------------|-----------|
| Baujahr (Haus)            | 1912      |
| Wertklasse                | E         |
| Energieverbrauchskennwert | 149,40    |

## Preise & Kosten

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Kaufpreis           | 259.000 €      |
| provisionspflichtig | ✓              |
| Aussen-Courtage     | Die Nachweis-, |

## Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1912 |
|---------|------|



## Ausstattung

---

### Befuerung

Gas ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Diese charmante Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Gründerzeitanwesens und besticht durch ihren klassischen Altbaucharakter sowie einen durchdachten Grundriss. Alle Räume sind vom zentralen Flur aus zugänglich, was eine ideale Raumaufteilung ermöglicht.

Insgesamt verfügt die Wohnung über fünf Zimmer, wobei das Wohn- und Esszimmer aktuell zu einem großzügigen, lichtdurchfluteten Raum verbunden wurde. Bei Bedarf kann die ursprüngliche Trennung problemlos wiederhergestellt werden.

Die Wohnung überzeugt mit den typischen Altbaumerkmale, die Liebhaber dieser Bauära schätzen: originale Kassettentüren, große Fenster mit schönen Proportionen sowie hohe Decken, die den Räumen ein besonderes Wohngefühl verleihen.

Die großzügige Küche bietet viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein. Das Badezimmer ist funktional gestaltet, ergänzt durch ein separates WC. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Waschmaschine und Trockner.

Besonders hervorzuheben ist die große, der Wohnung zugeordnete Sondernutzungsfläche im Innenhof, die direkt an die Wohnung angrenzt. Hier besteht mittelfristig die Möglichkeit, eine Terrasse zu errichten, die von der Küche und einem angrenzenden Zimmer aus zugänglich wäre – ein attraktives Plus an Wohnqualität.

Ein geräumiger Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung. Der Keller des Hauses wurde vor rund 15 Jahren umfassend saniert und befindet sich in entsprechend gutem Zustand.

Das Dachgeschoss wird derzeit ausgebaut. Dabei übernimmt der bisherige Eigentümer die Kosten für die umfassende Dachdämmung und die anschließende Renovierung des Treppenhauses, wodurch die Energieeffizienz und die Gemeinschaftsflächen des Hauses deutlich verbessert werden.

Die Wohnung ist langfristig vermietet. Weitere Informationen zur Mietverhältnissituation stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.



## Lage

---

Das Anwesen besticht durch seine zentrale und dynamische Lage im Herzen von Nürnberg. Gelegen in einer kleinen Seitenstraße, verbindet es urbanes Wohnen mit einem weiten Blick über die Stadt und einer ausgezeichneten Infrastruktur:

- U-Bahn- und Bus-Haltestelle "Maximilianstraße": 2 Gehminuten
- Nürnberger Ring / Frankenschnellweg: 2 Autominuten
- Kindergarten & Grundschule: im Umkreis von 600 m
- Weiterführende Schulen: im Umkreis von 1 km
- Technische Hochschule Nürnberg: 15 Fahrradminuten
- Bäcker/Café: 3 Gehminuten
- Supermärkte z.B. Aldi, Kaufland, Lidl: im Umkreis von 600 m
- Innenstadt: 10 Minuten per öff. Verkehrsmittel
- Nürnberg Westbad: 4 Fahrradminuten
- Pegnitztal West: 5 Gehminuten

## Sonstige Angaben

---

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!







