



**90478 Nürnberg**

## Charmante Altbauwohnung mit Balkon in Toplage!



**179.000 €**

Kaufpreis

**68 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Munk Immobilien**

Joey Munk

Tel.: +49 911 722282

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1920
Wertklasse	E
Energieverbrauchskennwert	153,40

### Preise & Kosten

Kaufpreis	179.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

### Zustand

Baujahr	1920
---------	------



## Ausstattung

---

### Befuerung

Gas ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Charmante Altbauwohnung mit Balkon zum ruhigen Innenhof – ideale Kapitalanlage mit Perspektive zur Eigennutzung oder Neuvermietung.

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines klassischen, gepflegten Altbaus. Typisch für die Bauzeit überzeugen die Räume durch hohe Decken, eine angenehme Wohnatmosphäre und den besonderen Charme historischer Architektur.

Der durchdachte Grundriss bietet drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Esszimmer nutzen lassen. Der Balkon zum ruhigen Innenhof lädt zum Entspannen ein und bietet einen angenehmen Rückzugsort abseits des Straßenlärms.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung, ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot sinnvoll ab.

Die Wohnung ist aktuell für 680 EUR kalt zzgl. 80 EUR Nebenkosten vermietet. Die ursprünglich aus Italien stammenden Mieter haben bereits signalisiert, dass sie voraussichtlich in 2-4 Jahren in Ihre Heimat zurückziehen möchten, wodurch die Wohnung perspektivisch frei zur Eigennutzung oder Neuvermietung wird.

Damit eignet sich das Objekt sowohl für Kapitalanleger mit Weitblick als auch für Eigennutzer, die sich frühzeitig eine charmante Wohnung in guter Lage sichern möchten.



## Lage

Der Stadtteil St. Peter zählt zu den zentral gelegenen Wohnlagen Nürnbergs und grenzt unmittelbar an die Innenstadt. Das Viertel ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur, überwiegend geschlossener Bebauung sowie gepflegten Grünflächen und bietet eine sehr gute Anbindung an alle Stadtteile.

Die Infrastruktur ist umfassend: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in fußläufiger Umgebung. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Technischen Hochschule Nürnberg (TH Nürnberg), die den Standort auch für Studierende und Kapitalanleger attraktiv macht. Darüber hinaus sind mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen gut erreichbar.

Die verkehrliche Anbindung ist sehr gut. Die Nürnberger Altstadt ist mit dem öffentlichen Nahverkehr in wenigen Minuten erreichbar. Straßenbahn- und Bushaltestellen sowie der Bahnhof Nürnberg-Dürrenhof liegen in kurzer fußläufiger Distanz. Der Anschluss an den Frankenschnellweg sowie an die Autobahnen A3, A6 und A9 ist ebenfalls gegeben.

Ein zusätzlicher Standortvorteil ist das nahegelegene Naherholungsgebiet rund um den Wöhrder See, das vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet.

St. Peter eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage, der guten Infrastruktur sowie der Nähe zu Hochschule, Innenstadt und Naherholung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

- Straßenbahn-Haltestelle: 250 m
- Bushaltestelle: direkt vor der Tür
- FAU (Universität): 7 Fahrradminuten
- TH (Hochschule): 5 Fahrradminuten
- Innenstadt Nürnberg: 2 km
- Supermärkte z.B. Edeka: 550 m
- Nürnberg Hbf: 9 Fahrradminuten
- Wöhrder See: 8 Gehminuten

## Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!













