



90429 Nürnberg

Charmante Altbauwohnung mit flexibler Nutzung und Gewerbemöglichkeit



280.000 €

Kaufpreis

118 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Salit Huber

Tel.: 004991147721383

salit.huber@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2

Zustand

Baujahr	1913
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	280.000 €
Hausgeld	250 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1913
----------------	------



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

- Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1913
- Altbaucharakter mit typischer Architektur der Jahrhundertwende
- aktuell aufgeteilt in zwei separate 2-Zimmer-Einheiten
- flexible Nutzung als große Familienwohnung oder zwei Einheiten
- eine der Einheiten wird derzeit gewerblich genutzt
- gewerbliche Nutzung laut Unterlagen für die gesamte Einheit möglich
- geeignet für Wohnen & Arbeiten
- Fenster laut Unterlagen im Jahr 2022 modernisiert

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerte



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen als Download Link zugeschickt.

Diese 4-Zimmer Eigentumswohnung momentan aufgeteilt in je zwei 2-Zimmer Wohnungen mit ca. 118 m² Wohnfläche befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1913 und bietet viel Raum für den Familienalltag. Der Grundriss eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten, ob als klassisches Elternschlafzimmer mit zwei Kinderzimmern oder mit zusätzlichem Arbeits und Gästezimmer.

Schon beim Ankommen zeigt sich der Charakter des Hauses mit seiner typischen Architektur der Bauzeit. In der Wohnung selbst sorgt die großzügige Fläche dafür, dass Wohnen, Spielen, Lernen und Rückzug gut voneinander getrennt werden können. Ein zentraler Flurbereich bietet Platz für Garderobe und Stauraum, sodass Jacken, Schulanzen und Kinderwagen ihren festen Platz finden.

Der Wohnbereich eignet sich als gemeinsamer Mittelpunkt für Familienzeit, mit ausreichend Stellfläche für eine gemütliche Sofaecke und einen großen Esstisch. Die weiteren Zimmer lassen sich je nach Lebensphase anpassen, vom Kinderzimmer über ein ruhiges Homeoffice bis hin zum Hobby oder Gästezimmer.

Praktisch ist zudem die Modernisierung der Fenster, die laut Unterlagen aus dem Jahr 2022 stammen. Das unterstützt ein angenehmes Wohnklima und zeitgemäßen Komfort im Altbau.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine solide Basis für alle, die den Charme eines Hauses aus der Jahrhundertwende schätzen und gleichzeitig eine alltagstaugliche Größe mit vier Zimmern suchen.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.10.2028.
Baujahr lt. Energieausweis: 1913
Energieverbrauch beträgt 120,80 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Gertrudstraße 1 im Nürnberger Westen und liegt in einer ruhigen Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und kurzen Wegen – ideal für alle, die urban wohnen und dennoch entspannt ankommen möchten.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Ein Lidl befindet sich nur wenige Schritte entfernt, weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Kaufland sowie Drogerien und Dienstleister ergänzen das Angebot in der unmittelbaren Umgebung. Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich bequem zu Fuß erledigen.

Für Familien bietet die Lage optimale Voraussetzungen. Mehrere Kindergärten, darunter das Familienzentrum Globus sowie Einrichtungen in der Lortzing- und Beckstraße, sind schnell erreichbar. Schulen befinden sich ebenfalls im nahen Umfeld, was kurze und sichere Wege im Alltag ermöglicht.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten finden sich in direkter Umgebung. Der Quelle-Park lädt zu Spaziergängen und kleinen Auszeiten im Grünen ein, während mehrere Spielplätze und Sportangebote das Freizeitangebot abrunden.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Station Maximilianstraße ist fußläufig



erreichbar, weitere Stationen sowie Buslinien sorgen für eine flexible Anbindung an die Innenstadt und andere Stadtteile von Nürnberg. Mit dem Auto gelangt man in wenigen Minuten auf den Frankenschnellweg (A73) mit optimaler Verbindung in Richtung Fürth, Erlangen und zu den überregionalen Autobahnen. Auch der Flughafen Nürnberg ist gut erreichbar.

Fazit: Eine ausgewogene Lage, die ruhiges Wohnen, sehr gute Infrastruktur und ausgezeichnete Mobilität miteinander verbindet.

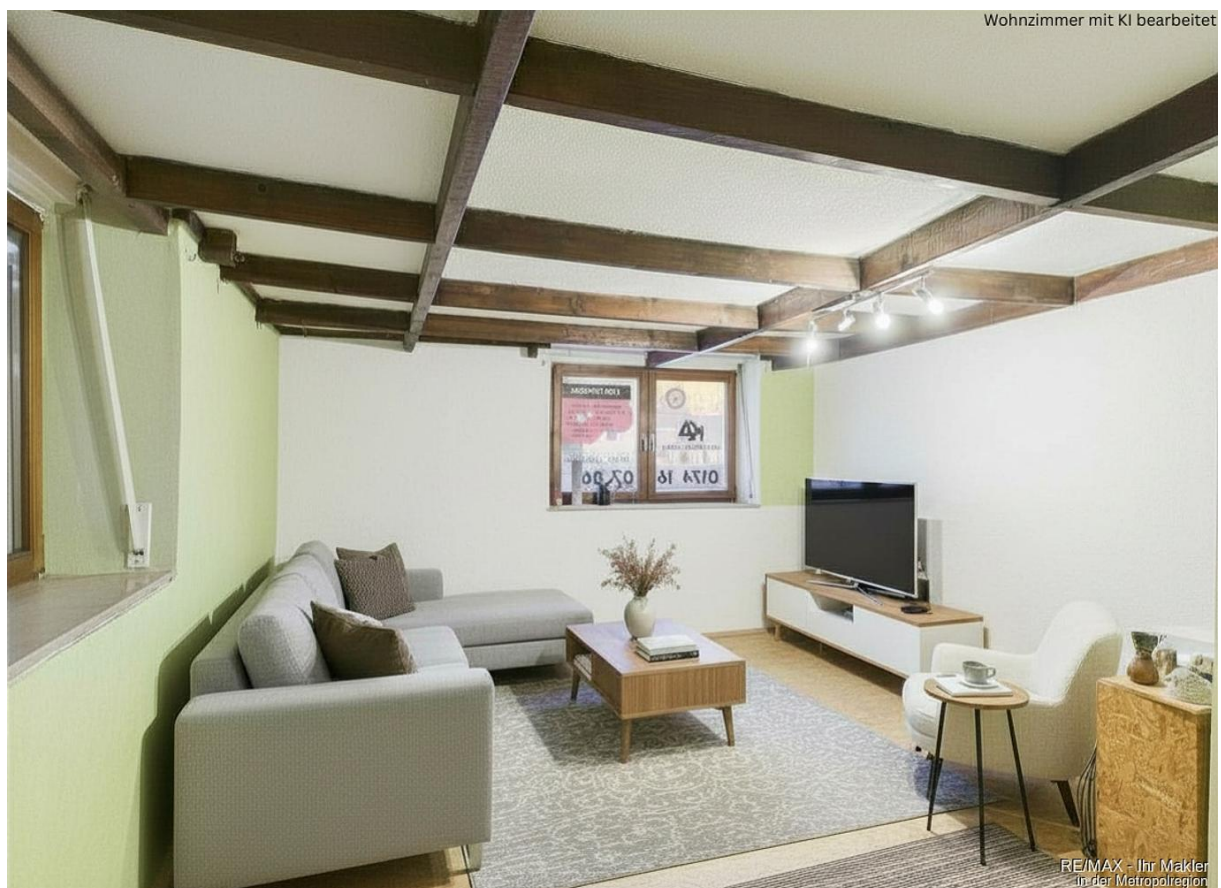
Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 120.80 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUßERUM, LEBENSÄUßERUM. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.











Capital

— C —

**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Nürnberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 01521 / 240 12 79

RE/MAX Immobilien

Salit Huber

Ostendstraße 226, 90482 Nürnberg

remax-moegeldorf.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





