



**90461 Nürnberg**

Über den Dächern des Nibelungenviertels mit 2 Balkonen



**400.000 €**

Kaufpreis

**112,37 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**16,07 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH**

Carmen Cantzler

Tel.: 004991174899955

[carmen.cantzler@von-poll.com](mailto:carmen.cantzler@von-poll.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	112,37 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	16,07 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	10,08 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1954
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	400.000 €
Hausgeld	314 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	18.04.2027
Baujahr (Haus)	1954
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	189.90
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

-&nbsp; Maisonette mit ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 5. und ca. 16 m<sup>2</sup> Nutzfläche im 6. Obergeschoss aus dem Baujahr 1954

- Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit heller, offener Raumgestaltung mit sichtbaren Holzbalken

-&nbsp; Moderne Einbauküche aus 2020

- 2 Balkone

- Abgetrennter 2. Wohnbereich auf der Hauptebene

- Kleines Büro ebenfalls auf der unteren Ebene

- Großzügiges Schlafzimmer

-&nbsp; Modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne

- Separates Gäste-WC

- Praktischer Abstellraum

- Kleines Zimmer im 6. OG – ideal als weiterer Arbeits- oder Rückzugsbereich

- 2020 umfassend renoviert: Neue Böden, Türen und zusätzlich wurden die Fenster gestrichen

- 2025&nbsp; Gastherme erneuert

- 2 Carport-Stellplätze im Innenhof



- Eigenes Kellerabteil
- Kein Aufzug
- Wohnung ist derzeit vermietet, aber wird zum 31.01.2026 frei



## Beschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung mit ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich über das 5. und 6. Obergeschoss eines Hauses aus dem Jahr 1954 und beeindruckt mit einem Charakter, der sofort ins Auge fällt. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich wirkt durch die sichtbaren Holzbalken, die großzügige Raumhöhe und das einfallende Tageslicht besonders einladend – ein Raum, der Wärme, Stil und Großzügigkeit wunderbar vereint. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch ein und bildet zusammen mit dem Essbereich das lebendige Herz der Wohnung. Von hier aus öffnet sich der erste Balkon, der den Wohnraum ideal ins Freie erweitert.

Ein zusätzlich abgetrennter Wohnbereich auf derselben Ebene bietet eine wertvolle Erweiterung der Wohnfläche. Dieser Bereich eignet sich perfekt als zweite Wohnzone, gemütliche Lounge oder Rückzugsort – und verfügt über einen 2. Balkon, der gerade hier eine besonders schöne Ergänzung bildet und dem Raum eine angenehme Leichtigkeit verleiht. Außerdem befindet sich auf dieser Ebene noch ein kleiner Raum, welcher sich ideal als Büro eignet.

Das großzügige Schlafzimmer überzeugt mit seiner ruhigen Ausstrahlung und der klaren Raumwirkung, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten zulässt. Direkt angrenzend befindet sich das moderne Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und Badewanne. Ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum runden die Hauptebene sinnvoll ab.

Eine interne Treppe führt zur etwa 16 m<sup>2</sup> (Nutzfläche) umfassenden Galerie, die die 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 6. Obergeschoss ergänzt. Dieser Bereich bietet sich optimal als Arbeitszimmer oder als persönlicher Ruheort an. Durch die leicht zurückgezogene Position entsteht eine abgeschirmte Atmosphäre, die Raum für konzentriertes Arbeiten oder entspannte Auszeiten schafft.

Die Wohnung wurde 2020 umfassend renoviert; neue Böden und Türen, gestrichene Fenster sowie die moderne Einbauküche prägen das gepflegte Gesamtbild. Die im August 2025 erneuerte Gastherme sorgt zusätzlich für einen zeitgemäßen technischen Standard.

2 Carport-Stellplätze im Innenhof sowie ein eigenes Kellerabteil runden dieses attraktive Angebot perfekt ab und bieten Komfort und wertvollen Stauraum.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, wird jedoch zum 31.01.2026 frei und kann ab diesem Zeitpunkt bezogen werden.

Das Gebäude verfügt über keinen Aufzug.

## Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Nürnberger Glockenhof, der als Teil des charmanten Nibelungenviertels bekannt ist. Diese Wohnlage vereint eine angenehme, ruhige Atmosphäre mit der Nähe zur Innenstadt und zählt zu den begehrten Adressen südlich der Altstadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, gewachsenen Strukturen und einem lebendigen, zugleich entspannten Stadtteilgefühl.

Der tägliche Bedarf lässt sich bequem zu Fuß decken: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés sowie verschiedene Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – U-Bahn, Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen schnelle Wege in die Altstadt, zum Hauptbahnhof sowie in andere Teile der Stadt. Auch für Autofahrer ist die Lage ideal, da zentrale Verkehrsachsen und der Südring unkompliziert erreichbar sind.

Das Nibelungenviertel bietet zudem eine gute Infrastruktur mit kleinen Parks, Spielplätzen und



grünen Rückzugsorten. Die Mischung aus urbanem Komfort, gewachsenem Wohncharakter und hoher Lebensqualität macht diesen Standort besonders attraktiv.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.4.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 189.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



































**Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.**

*[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)*





## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 74 89 99 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)





## Immobilienbewertung – *exklusiv, professionell und kostenfrei.*

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)



[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

