



90403 Nürnberg

Sanierte Wohnung mit Balkon in der Altstadt!



279.000 €

Kaufpreis

63 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Munk Immobilien

Joey Munk

Tel.: +49 911 722282

info@munk-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63 m ²
Zimmer	2

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1958
Wertklasse	C
Energieverbrauchskennwert	96,40

Preise & Kosten

Kaufpreis	279.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

Zustand

Baujahr	1958
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Charmante Wohnung mit Südbalkon!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer sowie zahlreiche praktische Details.

Im Jahr 2022 wurde die Wohnung umfassend saniert – Sie profitieren von einem modernen, zeitgemäßen Wohnstandard und langfristiger Ruhe in Sachen Instandhaltung.

Das Badezimmer ist hell, modern gestaltet und mit einem Fenster, einer großzügigen Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Küche bietet ausreichend Platz und verfügt zusätzlich über eine praktische Speisekammer bzw. einen kleinen Abstellraum. Ein weiterer separater Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Der sonnige Balkon in Südausrichtung lädt zum Entspannen ein und bietet Platz für gemütliche Stunden im Freien. Zur Ausstattung gehören zudem langlebige Kunststoff-Isolierfenster sowie eine Gasetagenheizung.

Abgerundet wird das Angebot durch ein großzügiges, trockenes Kellerabteil mit viel Stauraum.

Die Wohnung ist seit 2022 an eine zuverlässige Mieterin für aktuell 770?EUR kalt zzgl. Nebenkosten vermietet. Eine Staffelmietvereinbarung sieht alle zwei Jahre eine Erhöhung um 20?EUR vor – die nächste Anpassung auf 790?EUR kalt erfolgt zum 01.03.2026.



Lage

Willkommen im Herzen der Nürnberger Altstadt – einem der begehrtesten Wohnstandorte der Stadt. Die Wohnung befindet sich in einer kleinen Seitenstraße mit historischem Flair und urbanem Umfeld – ein Wohnort, wie man ihn in dieser zentralen Lage nur selten findet.

Von hier aus erreichen Sie den Hauptmarkt, die Fußgängerzone, den Hauptbahnhof sowie zahlreiche Cafés, Restaurants, Bäcker und Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß. Das kulturelle Angebot reicht von Theatern über Museen bis hin zu Veranstaltungen auf den umliegenden Plätzen – alles nur wenige Gehminuten entfernt.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es Ihnen, schnell in alle Stadtteile Nürnbergs sowie ins Umland zu gelangen. Studierende profitieren zusätzlich von der Nähe zur Technischen Hochschule Nürnberg und zur Friedrich-Alexander-Universität (FAU), deren Nürnberger Standorte nur wenige Minuten mit dem Rad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt sind.

Auch für Freizeit und Erholung ist gesorgt: Neben dem Cramer-Klett-Park, dem Wöhrder See oder dem Stadtstrand lädt das grüne Pegnitztal in unmittelbarer Umgebung zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden am Wasser ein.

Diese Lage steht für urbanes Leben in historischer Umgebung – selten, charmant und bestens angebunden.

- Ubahn-Haltestelle: 7 Gehminuten
- Bushaltestelle: 2 Gehminuten
- FAU (Universität): 9 Gehminuten
- TH (Hochschule): 3 Fahrradminuten
- Innenstadt Nürnberg: 500 m
- Supermärkte z.B. Edeka: 350 m
- Bäcker/Café: 3 Gehminuten
- Cramer-Klett-Park: 9 Gehminuten

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!













