



## 90441 Nürnberg

Kein 08/15...eher 007! Hier bieten wir ein Schmuckstück an!



**296.000 €**

Kaufpreis

**74 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fio](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fio)

[port.de](http://port.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.07.2025
Ab-Datum	01.07.2025
vermietet	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	296.000 €
Hausgeld	160 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.12.2023
gültig bis	21.12.2033
Baujahr (Haus)	1930
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	147,22
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E



## Zustand

Baujahr	1930
letzte Modernisierung	2011
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- oberste Etage
- Balkon/Terrasse
  
- 2,5 Zimmer Maisonette Wohnung im im 2. OG
- Großzügige Dachterrasse
- Einbauküche
- Offener Wohnbereich
- Tageslichtbadezimmer mit Waschmaschinenanschlussschluss - Dusche, Eckbadewanne und WC
- Großes Schlafzimmer
- Büro im 2. DG
- Laminatboden im Schlafzimmer und Büro
- Fliesen im Eingangs- und Wohnbereich, Badezimmer und Küche
- Kellerabteil
- Gemeinschaftsgarten
- 1 PKW-Stellplatz

Renovierungen die letzten 10 Jahre:

- 2015: Terrasse im Garten angelegt
- 2016: Kanalsanierung



Klingelplatte neu  
2017: Briefkastenanlage, Mülltonnenstellplatz mit  
Müllcontainern  
2020: Treppenaufgang gestrichen  
2022: Fassade Treppenhausturm



## Beschreibung

Herzlich Willkommen in dieser zauberhaften Maisonette-Wohnung im 2. + 3. DG eines historischen Hauses mit insgesamt 7 Wohneinheiten.

Sie betreten die Wohnung über einen Laubengang. Im unteren Bereich der Wohnung befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein Tageslichtbadezimmer sowie ein geräumiger Eingangsbereich.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die Dachterrasse mit herrlichem Ausblick auf den Nürnberger Fernsehturm & auf grüne Wiesen.

Im oberen Bereich der Wohnung befindet sich ein großes Schlafzimmer, sowie ein Büro mit zusätzlicher Nische für Abstellmöglichkeiten.

Der darüberliegende Dachboden bietet neben dem Kellerabteil weiteren großzügigen Stauraum.

Der Gemeinschaftsgarten verfügt über Erholungsflächen und einen nett angelegten Grillplatz.

Zur Wohnung gehört noch ein PKW-Stellplatz.

Bis Mitte 2025 würden die aktuellen Eigentümer als Mieter in der Wohnung bleiben und Ihnen eine mtl. Kaltmiete in Höhe von 990,- EUR bezahlen. Vorteil für Sie: Die monatlichen Einnahmen unterstützen Sie in Ihrer Ratenzahlung!

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich, wenn Sie mich kontaktieren!

## Lage

Der begehrte Stadtteil Werderau liegt südwestlich der Nürnberger Innenstadt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus und der Straßenbahn gut erreichbar.

Dieses außergewöhnliche Objekt liegt in einer ruhigen Lage neben Sportanlage und Kleingärten.

Der im Jahre 1933 erbaute Luftschutzbunker wurde 2011 saniert und das 2. Obergeschoss in 7 Maisonette Wohnungen aufteilt.





















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.