



## 90429 Nürnberg

Charmante 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Spitzboden und ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Nürnberg-Gostenhof



**418.000 €**

Kaufpreis

**123,95 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



**Pekona Immobilien**  
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

**Ihr Ansprechpartner**

**Pekona Immobilien GmbH**

Christian Regler

Tel.: 015168401213

[c.regler@pekona.de](mailto:c.regler@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Wohnfläche   | 123,95 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                     |
| Schlafzimmer | 3                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| separate WCs | 1                     |

### Allgemeine Infos

|              |        |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 418.000 €    |
| Hausgeld        | 393 €        |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                |             |
|----------------|-------------|
| Baujahr (Haus) | 1898        |
| Gebäudeart     | Wohngebäude |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1898  |
| Verkaufstatus | offen |



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- + helle Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss
- + ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + zusätzlicher Spitzboden mit ca. 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + großzügiges Wohn-Esszimmer (ca. 34 m<sup>2</sup>)
- + große Wohnküche
- + 3 Schlafzimmer
- + Tageslichtbad mit Badewanne
- + separates Gäste-WC
- + Keller- und Dachbodenabteil
- + Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof
- + Gas-Zentralheizung
- + sofort verfügbar



## Beschreibung

Diese großzügige Dachgeschosswohnung verbindet den Charme eines historischen Altbaus mit viel Raum für individuelle Wohnideen. Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlicher Nutzfläche im Spitzboden viel Raum für individuelle Wohnideen.

Der Grundriss überzeugt durch seine großzügigen Räume und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist das rund 34 m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer, das viel Platz für einen offenen Wohnbereich mit Essplatz bietet und durch seine Helligkeit eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Insgesamt verfügt die Wohnung über 4 Zimmer, darunter derzeit drei Schlafzimmer. Durch eine Anpassung der Raumaufteilung lassen sich bei Bedarf weitere Schlafzimmer oder Arbeitsräume schaffen, wodurch sich die Wohnung auch ideal für größere Familien, Wohngemeinschaften oder ein Homeoffice-Konzept eignet.

Die großzügige Wohnküche bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und Essen. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet, zusätzlich steht ein separates Gäste-WC mit Fenster zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der Spitzboden, der über eine Treppe erreichbar ist und zusätzliche Nutzfläche bietet. Dieser eignet sich ideal als Homeoffice, ruhiger Arbeitsbereich oder Hobbyraum und bietet zusätzliche flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie ein Dachbodenabteil. Fahrräder können bequem im Innenhof abgestellt werden.

Die Wohnung ist sofort verfügbar und bietet aufgrund ihrer Größe, der flexiblen Raumgestaltung und der attraktiven Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessante Perspektiven.

## Lage

Urbanes Wohnen in gefragter Nürnberger Stadtlage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver, innenstadtnaher Lage im beliebten Nürnberger Stadtteil Gostenhof. Das Viertel verbindet historisches Flair mit urbanem Stadtleben und hat sich in den vergangenen Jahren zu einer gefragten Wohnlage nahe der Nürnberger Innenstadt entwickelt.

Das Umfeld ist geprägt von charmanten Altbauten, einer vielfältigen Gastronomie, kleinen Cafés sowie individuellen Geschäften und verleiht dem Stadtteil eine lebendige und besondere Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Nürnberger Altstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Mehrere Straßenbahn- und U-Bahnlinien sorgen zudem für eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ermöglichen kurze Wege in alle Teile der Stadt.

Die Kombination aus urbanem Flair, zentraler Lage und gewachsener Infrastruktur macht diese Wohnlage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

### Lage-Highlights

+ Zentrumsnahe Lage: Die Nürnberger Altstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – ideal für urbanes



Wohnen mit kurzen Wegen.

- + Sehr gute Verkehrsanbindung: U-Bahn, Straßenbahn und Bus sind fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof.
- + Lebendiges Stadtviertel: Cafés, Restaurants, Bars und kleine Geschäfte prägen das beliebte und kreative Umfeld.
- + Optimale Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- + Freizeit & Erholung: Grünflächen und Wege entlang der Pegnitz bieten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Entspannung.

## Sonstige Angaben

---

Wohnung:

- + Hausgeld 393,00 EUR/mtl.
- > umlagefähige Kosten ca. 276,64 EUR/mtl.
- > nicht umlagefähige Kosten ca. 25,82 EUR/mtl.
- > Instandhaltungsrücklage ca. 56,58 €/mtl.
- + Instandhaltungsrücklage gesamt per 31.12.2024: 19.216,54 EUR
- + Instandhaltungsrücklage anteilig per 31.12.2024: 4.350,37 EUR

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Pekona Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.















