90402 Nürnberg

Neuwertige 3 Zimmer Wohnung im Herzen der Nürnberger Altstadt!

425.000 €
Kaufpreis

91 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Johann Maskewitsch
Tel.: 0911/230-4579
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	425.000 €
Hausgeld	521 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Mieteinnahmen ist	13.560 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	11.03.2025
gültig bis	11.03.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2006
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	64,40
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	2006
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Balkon/Terrasse

- Baujahr 2006
- Wohnfläche: ca. 91 m²
- Zimmer: 3 (Wohnen/Essen, Schlafen, Kind/Büro)
- Hauptbad mit Badewanne und Dusche sowie Stellfläche für Waschmaschine/Trockner elektr. Fußbodenheizung.
- zusätzliches zweites Bad mit Dusche
- Küchenzeile rechts mit den Geräten gehört zur Wohnung
- Fenster: Isolierverglaste Kunststoff-Fenster
- Heizungsart: Zentralheizung (Fernwärme)
- Kelleranteil: Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet
- Abstellraum

Beschreibung

Die hier angebotene 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem im Jahr 2006 errichteten Mehrfamilienhaus und präsentiert sich in einem neuwertigen Erhaltungszustand. Die Wohneinheit ist komfortabel und schwellenarm über den Personenaufzug des Hauses erreichbar. Die Wohnfläche von ca. 91 m² verteilt sich auf einen durchdachten Grundriss, der eine klare strukturelle Trennung zwischen dem Wohn- und dem Schlaftrakt aufweist.

Der Eingangsbereich der Wohnung ist als zentraler Flur konzipiert. Dieser bietet ausreichend Fläche für eine Garderobe und beinhaltet zudem einen praktischen Abstellraum, welcher wertvollen Stauraum direkt innerhalb der Einheit schafft. Vom Flur aus gliedert sich die Wohnung in zwei Hauptbereiche.

Im hinteren Teil der Immobilie befindet sich der private Rückzugsbereich. Das Hauptschlafzimmer ist großzügig dimensioniert und bietet Stellfläche für ein Doppelbett. Im Zugangsbereich zum Schlafzimmer befinden sich zwei Einbauschränke. Das innenliegende Hauptbad ist durch das Schlafzimmer erreichbar und ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Hier ist auch Stellfläche für eine Waschmaschine/ Trockner. Beheizt mit einer praktischen Fußbodenheizung. Das zweite Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken und ein WC.

Im vorderen Teil der Wohnung ist der großflächige Wohn- und Essbereich positioniert. Dieser Raum profitiert von breiten Fensterfronten, die eine gute natürliche Belichtung gewährleisten und ein helles Raumgefühl erzeugen. Der Grundriss erlaubt hier eine klare optische Unterteilung in eine Wohnlandschaft und eine Esszone. Die in sich geschlossene Küche grenzt direkt an den Wohnbereich an. Diese Raumaufteilung bietet den funktionalen Vorteil, dass sich Kochgeräusche und -gerüche nicht in den Wohnraum ausbreiten, während kurze Wege beim Servieren bestehen bleiben. Die Küchenzeile rechts mit den Geräten gehört zur Wohnung, wobei die Küchenzeile links wurde vom Mieter nachgerüstet.
Das dritte Zimmer eignet sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Vom Wohnzimmer aus ist der Balkon zugänglich. Dieser ist nach Nordwesten ausgerichtet und bietet ausreichend Platz für eine Sitzgruppe, um vor allem die Nachmittags- und frühen Abendstunden im Freien zu nutzen. Hier sind gemütliche Sommerabende garantiert!

Die Wohnung ist seit dem 01.02.2012 solide vermietet.
Aktuelle Kaltmiete: 1000 € Nebenkostenvorauszahlung 360 €
Zum 01.05. Kaltmiete: 1130 € Nebenkostenvorauszahlung: 380 €

Fazit! Neuwertige 3 Zimmer Wohnung im Herzen der Nürnberger-Altstadt sucht neue Eigentümer, überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses tollen Immobilienangebots und vereinbaren gleich einen Termin mit uns!

Lage

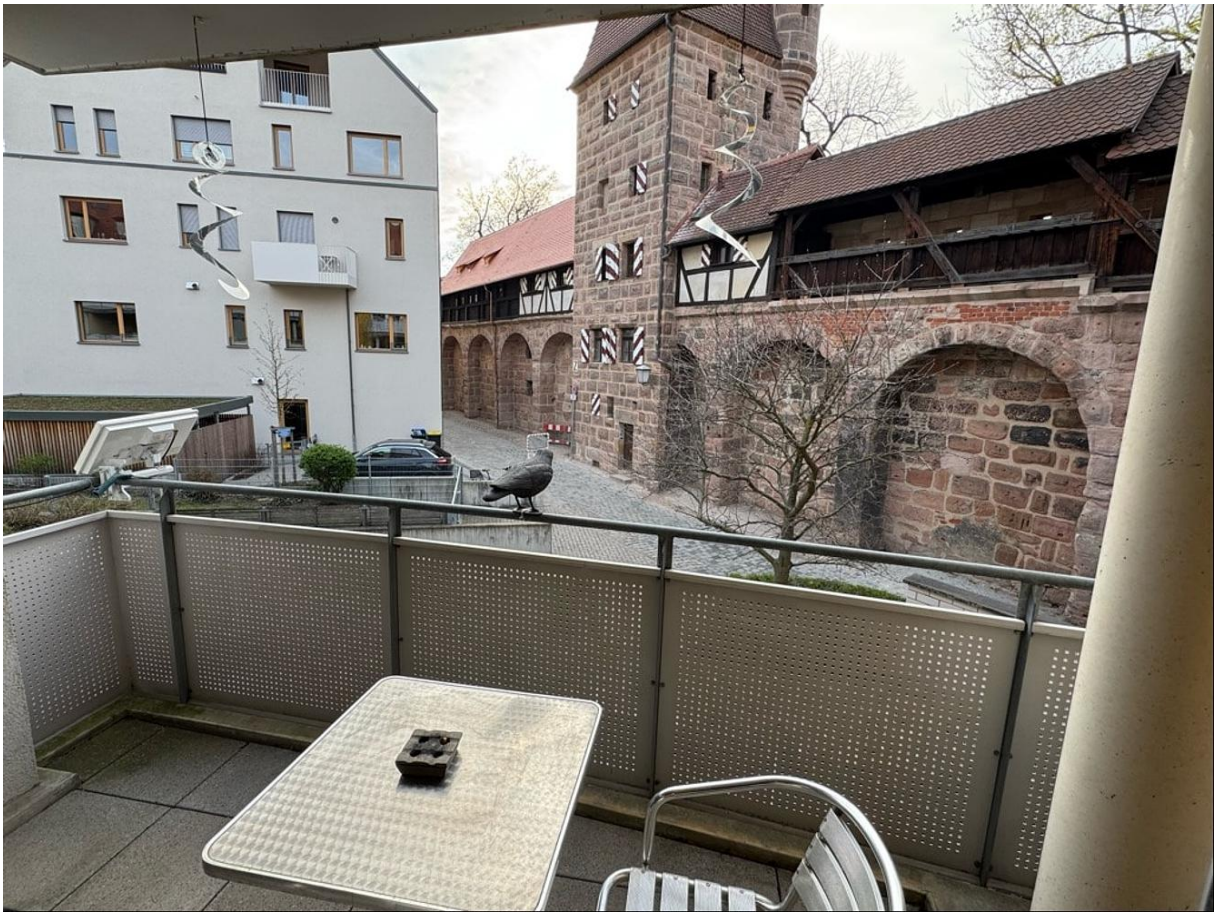
Die Immobilie befindet sich in zentraler Bestlage im Herzen der Nürnberger Altstadt, im historischen und gefragten Stadtteil St. Lorenz. Diese Lage vereint das historische Flair der Stadt optimal mit der Bequemlichkeit des modernen, urbanen Lebens.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die nahegelegene Nürnberger Fußgängerzone mit der Karolinenstraße und der Breiten Gasse bietet eine vielfältige Auswahl an Einzelhandelsgeschäften, Boutiquen und Warenhäusern. Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien und Apotheken im unmittelbarem Umfeld gewährleisten eine

hervorragende Nahversorgung. Das gastronomische Angebot in der Umgebung ist äußerst vielseitig und reicht von traditionellen fränkischen Restaurants bis hin zu internationaler Kulinarik und gemütlichen Cafés.

Hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist der Standort exzellent positioniert. Die U-Bahn-Stationen "Lorenzkirche" und "Weißer Turm" sind in Kürze zu Fuß erreicht und bieten eine direkte Verbindung in alle Teile der Stadt sowie zum Nürnberger Hauptbahnhof. Dieser ist als Knotenpunkt auch für überregionale Pendler von hoher Bedeutung.

Trotz der dichten städtischen Bebauung kommt der Freizeitwert nicht zu kurz. Die nahegelegenen Pegnitzauen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und zur Erholung im Grünen ein. Kulturelle Einrichtungen wie das Germanische Nationalmuseum, diverse Theater und historische Sehenswürdigkeiten befinden sich in direkter Nachbarschaft und runden das erstklassige Wohnumfeld ab.



Balkon
Küche
Wohnen
Kind 1
Bad 2
AR
Diele
Bad 1
Schlafen
Exposéplan, nicht maßstäblich

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.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS

Sparkasse Nürnberg