



## 90461 Nürnberg

# Zeitlose Schönheit - Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!



**890.000 €**

Kaufpreis

**480 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1104 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**15**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Johann Maskewitsch

Tel.: 0911/230-4579

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	480 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	250 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	730 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.104 m <sup>2</sup>
Zimmer	15
vermietbare Fläche	480
Wohneinheiten	2
Gewerbeeinheiten	1

### Zustand

Baujahr	1906
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü

### Preise & Kosten

Kaufpreis	890.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Courtage-Hinweis	Käuferprovision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1906
Text	Ein Energiepass

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	03.07.2026
denkmalgeschützt	✓



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Holzbauweise ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Dachform

Satteldach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Jugendstil
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
  
- Großzügige Raumaufteilung
- 2 Balkone
- Einzelgarage
- Voll unterkellert



## Beschreibung

Erleben Sie den Charme dieses Gebäude mit eigenem Namen von sich gibt, bzw. nach einer entsprechenden Sanierung noch intensiver ausstrahlen wird. Das "Inntaler Haus" wurde ca. 1906 erbaut und im Jahre 1955 erweitert. Es repräsentiert den Alpenstil inmitten des beliebten Nürnberger-Nibelungenviertels!

Im Erdgeschoss dieses historischen Anwesens befindet sich die Gewerbeeinheit, welche bisher als Büro und Beratungsräumlichkeit genutzt worden ist. Ein besonderes Highlight ist das mit Holz vertäfelte "Herrenzimmer", das die Atmosphäre vergangener Zeiten eindrucksvoll widerspiegelt. Durch die optimale Raumaufteilung ist eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit für die Zukunft gegeben. Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung mit insgesamt 6 Zimmern. Sowohl das Bad als auch das Gäste WC sind mit einem Fenster ausgestattet. Der weitläufige Balkon erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und lädt zum Verweilen ein.

Im Dachgeschoss sind weitere, bisher als Wohneinheit genutzte, Räumlichkeiten vorzufinden, welche weiteres Potential bieten. Ein herrlicher Balkon mit Sonnengarantie ist hier ebenfalls vorzufinden.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit weitere Nutzfläche.

Die dazugehörige Einzelgarage rundet dieses tolle Immobilienangebot ab.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Wenn diese Wände sprechen könnten...

Seit der Entstehungszeit hat das Anwesen sicherlich schon viel erlebt und ist daher in die Jahre gekommen. Eine umfassende Sanierung ist erforderlich um wieder auf den aktuellen Stand des Wohnens zu kommen.

Besonders interessant ist allerdings die Variante einer künftigen Nutzung als großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus. Im Rahmen der Sanierung sind für Ihre Planungen nahezu alle Möglichkeiten gegeben. Egal ob Sie wohnen und arbeiten oder mehrere Generationen in diesem Haus zusammen bringen. Genießen Sie die zentrale Stadtlage, das angenehme Wohnumfeld und die Ruhe in Ihrem Garten.

Mit 1104 m<sup>2</sup> bietet das Grundstück weitere Potentiale, je nach Ihren Bedürfnissen und Vorstellungen.

Fazit: Geschichtsträchtiges Anwesen in Top-Lage von Nürnberg sucht neue Eigentümer, überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Immobilienangebots und vereinbaren gleich einen Termin mit uns!

## Lage

Das Nürnberger Luitpoldhain gehört zu den wichtigsten Grünanlagen der Stadt. Im direkten Umfeld, dem Nibelungenviertel, befindet sich das hier angebotene Objekt. Dieses Gebiet hat sich seit der bayerischen Jubiläumslandesaussstellung im Jahr 1906 laufend weiter entwickelt. Vielen ist gar nicht bekannt, dass sich hier eines der begehrtesten Wohnviertel von Nürnberg befindet. Ein wirklich interessanter Mix von Baustilen und gehobenem Wohnen hat sich hier entwickelt. Die zentrale Lage ist einmalig. So sind es trotz der Ruhe und dem grünen Umfeld nur 2,4 Kilometer zur Lorenzkirche im Zentrum der Stadt. Die U-Bahnhaltestelle Maffeiplatz erreichen Sie zu Fuß innerhalb von 10 Minuten. Weitere öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Straßenbahn sowie Autobahnen sind ebenfalls gut erreichbar. In der direkten Nachbarschaft finden Sie gute Einkaufsmöglichkeiten und das Hallenbad Nürnberg Süd. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen werden Sie in dem attraktiven Stadtteil finden.

Diese absolut gefragte Lage sollten Sie sich nicht entgehen lassen.

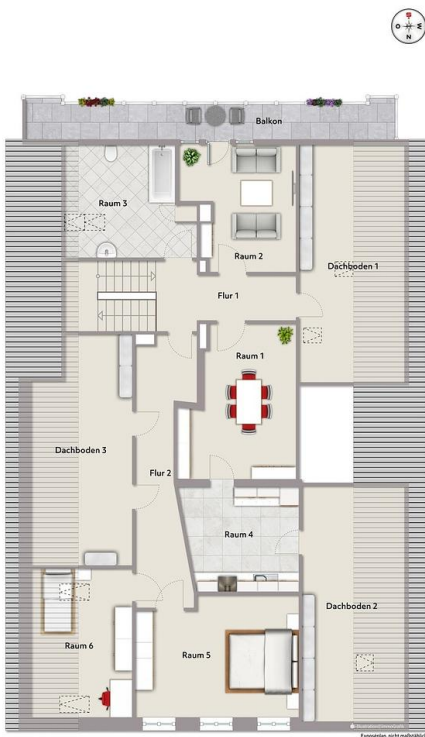














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.