



## 90408 Nürnberg

# Dachgeschossseinheit mit Burgblick (Teileigentum) und Einzelgarage



**359.000 €**

Kaufpreis

**140 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**140 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Rüstig Immobilien Service GmbH**

Tel.: 09123 990330  
info@ruestig.de

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	140 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.12.2028
Endenergiebedarf	148,1
Primär-Energieträger	Erdgas
Wertklasse	E
Baujahr (Haus)	1908
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	359.000 €
Heizkosten enthalten	×
Hausgeld	496 €
provisionspflichtig	×
Garage	10.000 €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.01.2027
--------------	------------



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
WG-geeignet	✓
Räume veränderbar	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
unterkellert	ja
Abstellraum	✓
Dachboden	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige Dachgeschoss-Einheit mit ca. 140 m<sup>2</sup> Fläche in außergewöhnlicher Lage am Vestnertorgraben 15, unmittelbar unterhalb der Nürnberger Kaiserburg. Die Einheit befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Altstadthauses und erstreckt sich über die Hälfte des Dachgeschosses.

Die Fläche verfügt aktuell über fünf voll nutzbare Zimmer sowie einen weiteren, direkt angeschlossenen Rohdachbodenbereich, der derzeit nicht ausgebaut ist. Dieser könnte perspektivisch in die bestehende Einheit integriert und als zusätzliches Zimmer ausgebaut werden.

Besonders hervorzuheben ist die einzigartige Lage direkt an der Burg sowie der beeindruckende Ausblick über die Nürnberger Altstadt. Solche Perspektiven sind selbst in der Nürnberger Innenstadt nur selten zu finden.

Zur Einheit gehört außerdem eine Garage (zzgl. 10.000,00 €).

Die Einheit wird zum 31.10.2026 frei und eignet sich daher sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Entwicklungsperspektive.

Wichtiger Hinweis zur Nutzung:

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich nicht um Wohnungseigentum, sondern gemäß Teilungserklärung um Teileigentum (Bürofläche).

Die Einheit wird derzeit wohnähnlich genutzt und verfügt über einen entsprechenden Grundriss. Eine Nutzung als Wohnraum beziehungsweise eine formelle Umwandlung in Wohnungseigentum ist grundsätzlich denkbar, bedarf jedoch der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft. Nach aktuellem Stand wird eine Umwidmung innerhalb der Eigentümergemeinschaft eher kritisch gesehen.





