



90403 Nürnberg , Mittelfr

Barrierefreie/s Büro/Wohnung in zentraler ruhiger Lage zu verkaufen!



549.000 €

Kaufpreis

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa

Timo Steidtner

Tel.: +49 9161 8839680

steidtner@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Bürofläche	123,23 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	02.10.2019
gültig bis	01.10.2029
Baujahr (Haus)	1983
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	141
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
Hausgeld	470 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1983
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Serviceleistungen

Reinigungsservice	✓
-------------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Personenaufzug
- Holzrahmenfenster 2-fach verglast mit Außenrollo (Lamellen)
- Laminat- und Fliesenboden
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Toilette, Waschbecken und Handtuchheizkörper
- Gäste-WC
- Einbauküche



Beschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige und vielseitig nutzbare Einheit im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt fünf Parteien – zentral gelegen im Herzen von Nürnberg. Die Räumlichkeiten sind sowohl über das Treppenhaus als auch komfortabel mit dem Aufzug erreichbar.

Die ca. 123 m² große Büro- bzw. Wohnfläche verteilt sich auf drei helle, großzügig geschnittene Zimmer, die ein angenehmes Arbeits- oder Wohnumfeld bieten. Ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken und Handtuchheizkörper sowie eine separate Küche stehen zur Verfügung. Zusätzlich sorgt ein Gäste-WC für zusätzlichen Komfort.

Ein kleiner Balkon rundet das Raumangebot ab und bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.

Aktuell wird die Einheit vom Eigentümer als Büro genutzt. Eine Übergabe ist nach Absprache bis spätestens Ende 2026 möglich. Die Nutzung als Wohneinheit ist ebenfalls denkbar und kann im Rahmen einer Nutzungsänderung realisiert werden.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 470 Euro.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Unternehmen, die eine zentrale Lage mit großzügigen Räumen suchen, sowie für Kapitalanleger, die langfristig eine Umnutzung zu Wohnzwecken in Betracht ziehen.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Herzen der Nürnberger Altstadt, in unmittelbarer Nähe zur Sebalduskirche. Weitere Sehenswürdigkeiten wie die Pegnitz oder der Hauptmarkt sind nur wenige Gehminuten entfernt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Ärzte, Schulen und Kindergärten – sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Lage vereint urbanes Leben mit historischem Flair und bietet eine ideale Umgebung zum Wohnen oder Arbeiten für alle, die kurze Wege und eine hohe Aufenthaltsqualität im Zentrum schätzen.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage der Nürnberger Altstadt, einem der gefragtesten Stadtteile der Frankenmetropole. Nürnberg überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, eine hohe Lebensqualität und ein vielfältiges kulturelles Angebot. Die Altstadt ist geprägt von historischen Bauwerken, charmanten Gassen und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der Nähe zu Hauptbahnhof und Autobahnen ist sowohl die regionale als auch überregionale Erreichbarkeit hervorragend.











 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)



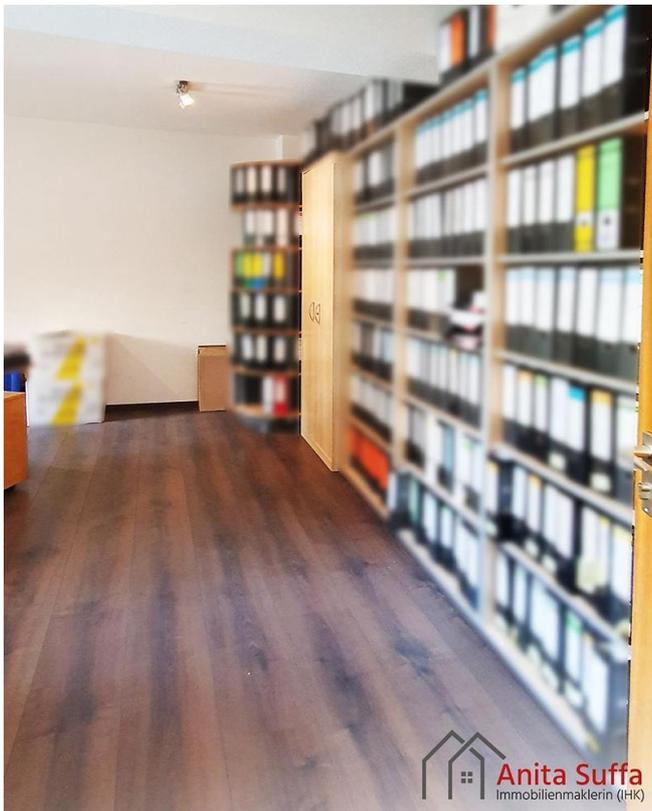
 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)













Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

