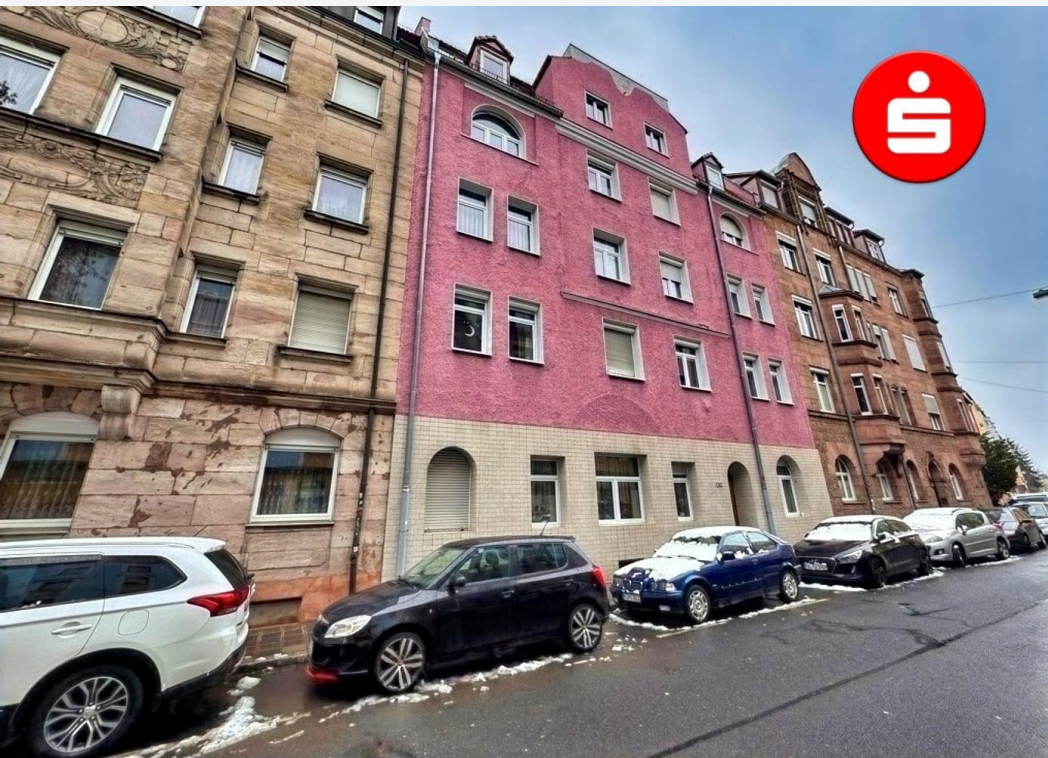




## 90459 Nürnberg

# Altbau-Wohnen in urbaner Lage: 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung frei werdend!



**220.000 €**

Kaufpreis

**80 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

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	80 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	07.03.2023
gültig bis	06.03.2033
Baujahr (Haus)	1915
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	371,25
Primär-Energieträger	Öl, Gas,
Wertklasse	H

### Preise & Kosten

Kaufpreis	220.000 €
Hausgeld	110 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	05.05.2026

### Zustand

Baujahr	1915
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Bodenbelag

Laminat	✓
Teppich	✓

### Befeuерung

Gas	✓
Öl	✓
Elektro	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Bad mit Badewanne
- WC mit Fenster Separat vom Badezimmer
- Kellerabteil
- Kunststoffisoliertglasfenster



## Beschreibung

---

Diese Wohnung befindet sich im Hochparterre eines alteingesessenen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1915. Auf einer Wohnfläche von ca. 80 Quadratmetern erwartet Sie ein bewährter und funktionaler Grundriss.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer, die Ihnen flexible Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Schlafen und Arbeiten bieten.

Die Küche bietet die Möglichkeit zur individuellen Planung und kann ganz nach den eigenen Vorstellungen eingerichtet werden. Eine praktische Küchenzeile lässt sich dabei optimal integrieren.

Im sanitären Bereich punktet die Wohnung mit einer praktischen Aufteilung: Das Badezimmer ist mit einer klassischen Badewanne ausgestattet, während das WC in einem separaten Raum mit Fenster gelegen ist. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss – das bedeutet kurze Wege und kein mühsames Treppensteigen.

## Lage

---

Die Immobilie befindet sich mitten in der Nürnberger Südstadt. Der Stadtteil ist stark urban geprägt und bietet ein lebhaftes, dynamisches Wohnumfeld.

Die Infrastruktur vor Ort lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Drogerien, Bäckereien sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in direkter fußläufiger Umgebung. Auch gastronomisch hat das Viertel mit zahlreichen Restaurants, Imbissen und Cafés viel zu bieten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. Straßenbahn- und U-Bahn-Stationen sind nur wenige Gehminuten entfernt, und der Nürnberger Hauptbahnhof ist ebenfalls sehr schnell erreichbar, was die Lage besonders für Pendler interessant macht.











# 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.