



90403 Nürnberg

IMMO KUBE! Historische Maisonettewohnung mit Fachwerk-Charme und atemberaubendem Blick auf die Burg



519.000 €

Kaufpreis

148 m²

Wohnfläche

13 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH
Björn Jost
Tel.: +49 911 14887271
info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	148 m²
Nutzfläche	13 m²
Zimmer	4

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1592
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1592
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	519.000 €
Hausgeld	663,67 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
denkmalgeschützt	✓



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Küche

Einbauküche ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Bodenbelag

Parkett ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Schwedenofen (November 2022 eingebaut)
Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
Tageslichtbad mit Dusche und Eckbadewanne
Waschmaschinenanschluss (im Bad)
Gäste-WC
Ankleide
Eiche-Mehrschicht-Parkett
Wandheizung
Gaszentralheizung
zentrale Warmwasserversorgung
zwei Kellerabteile
zweifach verglaste Holzsparsenfenster
Denkmalschutz



Beschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Herzlich Willkommen in dieser außergewöhnlichen Maisonettewohnung, die Geschichte und Moderne in einzigartiger Weise miteinander vereint. Stellen Sie sich vor, wie Sie das alte Holztor hinter sich schließen und den Vorhof betreten, dessen Kopfsteinpflaster den Charme vergangener Zeiten spürbar macht.

Der Vorhof ist ein ruhiger Rückzugsort, der die Sinne auf das Kommende vorbereitet – die idyllische Terrasse im Hinterhof (zur Allgemeinnutzung) lädt dazu ein, die Seele baumeln zu lassen und sich von der Atmosphäre dieses historischen Ortes verzaubern zu lassen.

Sie durchschreiten den Vorhof und stehen sofort im imposanten Fachwerk-Treppenturm, dessen Entstehung auf das 17. Jahrhundert zurückgeht. Hier spüren Sie die Geschichte förmlich in der Luft, die Jahrhunderte alte Handwerkskunst, die dem Haus seine unverwechselbare Ausstrahlung verleiht.

Nach dem grauen, flauschigen Wächter (Nachbarskatze), der als ein freundlicher Begleiter auf diesem Spaziergang durch die Zeit fungiert, erreichen Sie die Wohnung im dritten Obergeschoss, die in vollem Umfang die faszinierende Geschichte dieses Hauses widerspiegelt. Der Fachwerk-Stil, der sich durch alle Etagen zieht, ist nicht nur ein Blickfang, sondern ein Gefühl, das Sie in jedem Raum begleitet.

Im Flur angekommen, werden Sie von einer Diele empfangen, die als Zentrum der unteren Etage fungiert und den Zugang zu allen weiteren Räumen bietet. Links von der Diele finden Sie das Gäste-WC sowie ein vollständig ausgestattetes Badezimmer. Hier erwartet Sie eine stilvolle Kombination aus modernen Elementen und historischen Akzenten: Eine Dusche, zwei Waschbecken und eine Badewanne – alles wunderbar eingebettet zwischen den rustikalen Holzbalken, die dem Raum ein ganz besonderes Flair verleihen. Der Bereich für das WC und den Waschmaschinenanschluss ist geschickt durch Holzbalken optisch getrennt und unterstreicht das historische Ambiente.

Direkt am Bad grenzt ein Raum an, der aktuell als begehrter Kleiderschrank genutzt wird, aber ebenso als Durchgangszimmer zu einem weiteren Raum dienen kann – vielleicht als Büro oder persönliches Refugium.

Die Diele führt Sie zu den weiteren Räumen: Der Küche, dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer. Die Einbauküche, ca. aus dem Jahre 2006 ist praktisch aufgeteilt und im Kaufpreis enthalten. Hier befindet sich ein kleiner Frühstücksbereich. Das Wohnzimmer besticht durch seinen neuwertig modernen Schwedenofen und sorgt für entspannte Stunden. Das großzügig geschnittene Schlafzimmer bietet genügend Staufläche für einen großen Kleiderschrank sowie eine Kommode.

In jedem dieser Räume zieht sich der Fachwerk-Stil durch und schafft ein harmonisches Zusammenspiel von Tradition und gemütlichem Wohnkomfort.

Ebenfalls durch die Diele erreichbar, ein Treppenaufgang, der Sie in das obere Geschoss führt. Hier



erwartet Sie der größte Raum der Wohnung, der mit seinen gewaltigen tragenden Holzstreben besonders beeindruckt. Diese Holzstreben erzählen von der langen Geschichte des Hauses und verleihen diesem Raum eine majestätische Ausstrahlung. Dieser Raum kann – sofern gewünscht – zu zwei separaten Zimmern, z.B. zwei Kinderzimmern aufgeteilt werden.

Doch das wahre Juwel dieser Wohnung ist zweifellos die gemütliche Ecke im Spitzboden, die einen atemberaubenden Blick auf die Burg bietet. Hier können Sie ungestört die Aussicht genießen, während die Zeit stillzustehen scheint und Sie in die Geschichte dieses Hauses eintauchen.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Erlebnis, ein Stück Geschichte, das Sie tagtäglich begleiten wird. Hier wird die Vergangenheit lebendig, während Sie gleichzeitig den Komfort und die Annehmlichkeiten der Gegenwart genießen können. Treten Sie ein und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Zuhause verzaubern.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren vorgenommen:

- 2023 Heizung
- 2016 Dachsanierung
- 2016 Rückwärtige Fassadensanierung
- 2016 Turmtreppenhaus Fassadensanierung
- ca. 2006 Einbauküche
- 2000 Holzspaltenfenster obere Etage
- 2000 Eiche-Mehrschicht-Parkett obere Etage
- 2000 Kernsanierung obere Etage
- 1997 Holzspaltenfenster untere Etage
- 1997 Eiche-Mehrschicht-Parkett untere Etage
- 1997 Fliesen Badezimmer
- 1997 Kernsanierung untere Etage

Highlight: Ein absolutes Highlight ist die gemütliche Ecke im oberen Geschoss, die einen atemberaubenden Blick auf die Burg bietet. Hier können Sie ungestört die Aussicht genießen und in einer Atmosphäre der Ruhe und Geschichte vollkommen abtauchen.

Fazit: Diese historische Maisonettewohnung vereint den Charme vergangener Jahrhunderte mit modernem Wohnkomfort und bietet durch den Fachwerk-Stil und die Holzstreben ein einzigartiges Erlebnis. Mit atemberaubendem Blick auf die Burg und einer idyllischen Terrasse im Innenhof ist sie ein wahres Juwel, das Geschichte lebendig werden lässt.

Lage

Diese historische Maisonettewohnung befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und bietet eine unvergleichliche Lage an einem der geschichtsträchtigsten Plätze über den Dächern der Nürnberger Altstadt, direkt am malerischen Pegnitzufer.

Zwischen dem charmanten Kettensteg und der Maxbrücke thront dieses opulente Denkmalanwesen mit nur acht Einheiten. Alles, was das Herz begehrt, ist in unmittelbarer Nähe – sei es die romantische Trödelmarktinself, die einladenden Cafés und Restaurants, der malerische Kontumazgarten, ein kleiner Park zum Verweilen, oder der weltberühmte Christkindlesmarkt, der einmal im Jahr die Altstadt in ein festliches Licht taucht.

Der Pegnitzgrund, ideal für lange Spaziergänge im Grünen oder Fahrradtouren, ist ebenfalls direkt um die Ecke. Zudem ist der Rewe, Aldi und Edeka nur 5 Minuten Fußweg entfernt und sorgt für eine bequeme Einkäufe.

Sonstige Angaben



mtl. Hausgeldvorauszahlung: 663,67 €
(inkl. Rücklagenzuführung und Heizkosten)
davon umlagefähig: 445,10 €
nicht umlagefähig: 218,57 €
(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 93,75 €)

mtl. Grundabgaben: 34,95 €
(quartalsweise abgerechnet: 104,85 €)

Bei möglicher Neuvermietung:

Jahresnettomiete: 18.946,19 €
RoE: 27,39-fach
Rendite: 3,7 %

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigelegte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).

















