



90419 Nürnberg

5 Zimmer Altbau Maisonette in zentraler Lage von Nürnberg mit Dachterrasse

OERTER
IMMOBILIEN



563.500 €

Kaufpreis

178 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	178 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	18 m²

Zustand

Baujahr	1905
letzte Modernisierung	1985
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	563.500 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % vom

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.03.2019
gültig bis	25.03.2029
Baujahr (Haus)	1905
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	138.7



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Teppich ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügige 5-Zimmer-Maisonette mit ca. 178 m² Wohnfläche über zwei Ebenen
- Baujahr des Gebäudes 1905
- Charaktervolle Altbauimmobilie in Nürnberg-St. Johannis
- Wohnen auf zwei Ebenen – 4. Obergeschoss und Dachgeschoss
- ca. 178 m² Wohnfläche
- Großzügige und flexibel nutzbare Raumaufteilung
- Ideal für Familien, Paare mit gehobenem Platzbedarf oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten
- Großzügiger Wohnbereich im Dachgeschoss
- Große Dachterrasse mit und zusätzlicher Balkon
- 2 Badezimmer
- Badezimmerausstattung mit Dusche und Badewanne
- Einbauküche vorhanden
- Kellerraum als weitere Abstellmöglichkeit
- Interne Treppenverbindung zwischen den beiden Wohnebenen
- Gas als wesentlicher Energieträger
- voraussichtlich zum 31.12.2026 bezugsfrei



Beschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige Maisonettewohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss eines im Jahr 1905 errichteten Mehrfamilienhauses in Nürnberg-St. Johannis. Auf zwei miteinander verbundenen Wohnebenen stehen rund 178 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Mit insgesamt fünf Zimmern, drei Schlafzimmern und zwei Badezimmern bietet die Wohnung viel Platz für Familien, Paare mit erhöhtem Raumbedarf oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Im 4. Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, zwei Küchen sowie großzügige Wohn- und Aufenthaltsbereiche. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot. Über die interne Treppe gelangt man in das Dachgeschoss mit zusätzlichem Wohnbereich und separatem Homeoffice.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit ca. 18 m² tatsächlicher Fläche. Ergänzend steht ein weiterer Balkon zur Verfügung. Damit bietet die Wohnung gleich zwei Außenbereiche und ein Wohngefühl, das sich deutlich von einer klassischen Etagenwohnung abhebt.

Eine Einbauküche, zwei Badezimmer mit Dusche und Badewanne, zusätzliche Abstellmöglichkeiten sowie ein Kellerraum runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist voraussichtlich zum 31.12.2026 bezugsfrei.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Bucher Straße 95 im beliebten Nürnberger Stadtteil St. Johannis, unmittelbar westlich der Altstadt. Das gewachsene Viertel verbindet historischen Charakter mit urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen und attraktiven Freizeitmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen und medizinische Einrichtungen befinden sich im direkten Umfeld. Mit den Hesperidengärten, dem Johannisfriedhof und den Grünbereichen entlang der Pegnitz stehen zudem attraktive Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Bucher Straße ist eine zentrale innerstädtische Verbindung und bietet eine sehr gute Erreichbarkeit. Das Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Auch das Klinikum Nord befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Über Klinikum Nord und Friedrich-Ebert-Platz besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U3 verbindet die Lage direkt mit wichtigen Zielen wie Hauptbahnhof, Plärrer und Rathenauplatz. Bus- und Straßenbahnverbindungen ergänzen das Angebot.

Die Lage überzeugt damit durch ihre Kombination aus Urbanität, kurzen Wegen und guter Verkehrsanbindung, während nahegelegene Grünflächen einen angenehmen Ausgleich zum Stadtleben schaffen.

Die Nürnberger Altstadt ist von St. Johannis aus schnell erreichbar. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das übergeordnete Straßennetz bestehen zudem komfortable Verbindungen in andere Stadtteile und in die Metropolregion.

Insgesamt bietet der Standort eine zentrale Nürnberger Stadtlage mit gewachsener Quartiersstruktur, sehr guter Infrastruktur und hoher Alltagstauglichkeit.

Sonstige Angaben



OERTER IMMOBILIEN steht für fundierte Beratung, klare Prozesse und eine Vermarktung, die zur Immobilie und zum Markt passt. Unser Anspruch ist es, Eigentümer persönlich und professionell durch den gesamten Verkaufsprozess zu begleiten – von der realistischen Einwertung über die strukturierte Vermarktung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Grundlage unserer Arbeit sind eine nachvollziehbare Marktwertermittlung, eine sorgfältige Aufbereitung der Immobilie und eine klare Ansprache der passenden Zielgruppe. So schaffen wir Transparenz für Eigentümer und Kaufinteressenten und sorgen dafür, dass Entscheidungen auf einer belastbaren Grundlage getroffen werden können.

Für vorgemerkte Interessenten suchen wir laufend Häuser und Wohnungen in der Metropolregion Nürnberg. Darunter befinden sich auch Käufer, die ihre Finanzierung bereits vorbereitet haben und gezielt nach einer passenden Immobilie suchen.

Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, beraten wir Sie gerne zu Marktwert, Vermarktungsstrategie und dem für Ihre Immobilie sinnvollen Vorgehen.

Telefon: 0911 / 39410 500

E-Mail: info@oerter-immobilien.de

OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de





















