



90482 Nürnberg

Vom Büro zur Traumwohnung - Helle Räume und flexible Grundrissgestaltung mit hohem Wohnpotenzial



699.000 €

Kaufpreis

185,73 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	185,73 m²
Zimmer	5
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	16 m²

Zustand

Baujahr	1995
letzte Modernisierung	2015
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	699.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	28.04.2019
gültig bis	27.04.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1995
Primär-Energieträger	Gas
Stromwert	21,10
Wärmewert	106,40
Gebäudeart	Nichtwohngebä



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- ca. 185,73 m² Wohnfläche (vorbehaltlich Nutzungsänderung)
- flexible Grundrissgestaltung durch nicht tragende Innenwände
- großzügige Raumhöhe von ca. 2,70–2,80 m
- helle Räume mit großen Fensterflächen
- großzügige Terrasse ca. 16 m²
- Kellerabteil mit ca. 6 m²
- Gaszentralheizung
- Stellplätze optional verfügbar
- derzeit als Kanzlei genutzt – Wohnnutzung nach behördlicher Genehmigung der Nutzungsänderung voraussichtlich möglich



Beschreibung

Diese ca. 1995 errichtete Einheit überzeugt durch ihre großzügige Architektur, helle Räume und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Aktuell werden die Räumlichkeiten als Rechtsanwaltskanzlei genutzt. Eine Umwidmung zu Wohnzwecken ist nach Einschätzung des Eigentümers aufgrund der Lage im Mischgebiet sowie der bereits vorhandenen Wohnnutzung im Gebäude grundsätzlich vorstellbar. Die endgültige Genehmigung ist vom Käufer mit der zuständigen Baubehörde abzustimmen. Die Räume im 1. Obergeschoss sind direkt und unkompliziert mit dem Aufzug oder über das schöne, mit exklusiven Materialien ausgestattete Treppenhaus erreichbar.

Ein besonderer Vorteil liegt in der flexiblen Grundrissgestaltung: Sämtliche Innenwände sind nicht tragend und ermöglichen dadurch eine individuelle Anpassung an Ihre persönlichen Wohnvorstellungen. Ob großzügiger Wohn- und Essbereich, mehrere Schlafzimmer, Homeoffice oder Ankleide – nahezu jede Raumaufteilung lässt sich verwirklichen.

Die lichte Raumhöhe von ca. 2,70 bis 2,80 Metern vermittelt ein angenehmes Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Ein echtes Highlight ist die Terrasse, die sich ideal als privater Rückzugsort im Freien eignet. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei separate Sanitärbereiche, die sich im Zuge einer Umgestaltung hervorragend an moderne Wohnbedürfnisse anpassen lassen.

Der Blick auf das historische Umfeld sowie die nahe gelegene Satzinger Mühle verleiht der Immobilie ein besonderes Ambiente und verbindet urbanes Wohnen mit einem attraktiven, gewachsenen Umfeld.

Parkmöglichkeiten befinden sich unmittelbar an der Straße sowie auf öffentlichen Stellplätzen in der näheren Umgebung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, bis zu zwei Stellplätze separat zu erwerben oder anzumieten.

Lage

Das Gebäude befindet sich in einer der attraktivsten und traditionsreichsten Adressen Nürnbergs – eingebettet in das historische Ensemble von Mögeldorf, umgeben von beeindruckenden, denkmalgeschützten Bauwerken und der markanten Pfarrkirche St. Nikolaus und Ulrich. Die Lage am Kirchenberg vereint auf besondere Weise repräsentatives Wohnen, Geschichte und Lebensqualität.

Nur wenige Schritte entfernt eröffnet sich mit dem Wöhrder See und dem Pegnitztal einer der beliebtesten Naherholungsräume der Metropolregion. Ob ein Spaziergang, eine Joggingrunde entlang des Wassers, Fahrradtouren durch das Pegnitztal oder entspannte Stunden im Grünen – die unmittelbare Umgebung bietet einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert. Trotz der ruhigen und hochwertigen Umgebung profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Nürnberger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. S-Bahn, Straßenbahn sowie zahlreiche Busverbindungen befinden sich in komfortabler fußläufiger Distanz.

Die Infrastruktur rund um den Standort lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Banken, Arztpraxen, Apotheken sowie zahlreiche Cafés und Restaurants befinden sich im direkten Umfeld.

Damit bietet der Standort ideale Voraussetzungen für diejenigen, die Wert auf eine repräsentative Adresse, ein anspruchsvolles Umfeld und eine hohe Aufenthaltsqualität legen.





















Exposplan, nicht maßstäblich

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.

