



## 90443 Nürnberg

# Attraktives Projektentwicklungsobjekt - Genehmigtes 3-Familienhaus in Nürnberg-Steinbühl



**Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.**

**Morgen kann kommen.**  
Freuen Sie sich den Weg frei.

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG

**699.000 €**

Kaufpreis

**374 m²**

Wohnfläche

**256 m²**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



**Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann**

### Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-  
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

[immobilien@raiba-burgthann.de](mailto:immobilien@raiba-burgthann.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	374 m²
Grundstücksfläche	256 m²
Zimmer	9
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1955
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	699.000 €
Kaufpreis / qm	1.889,19 €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautions-text	Kautions-text

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1955
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Dieses vollständig entkernte Bestandsobjekt bietet Bauträgern, Projektentwicklern und erfahrenen Immobilieninvestoren eine hervorragende Gelegenheit zur Realisierung eines genehmigten Wohnbauprojekts in urbaner Lage von Nürnberg.

Das Gebäude befindet sich im Stadtteil Steinbühl und liegt als ruhiges Rückgebäude, wodurch es trotz zentraler Lage nicht direkt an der Straße positioniert ist – ein klarer Standortvorteil im innerstädtischen Bereich.

Vom ursprünglichen Gebäude sind ausschließlich die tragenden Außenmauern sowie das Dach erhalten. Damit bietet das Objekt maximale Freiheit für eine zeitgemäße Neugestaltung nach aktuellen Wohn-, Komfort- und Energiestandards.

Das Gebäude wurde 1955 als Lagerhalle mit Büro und Wohnung erbaut. Es handelt sich um einen nicht unterkellerten Massivbau mit 2 Vollgeschossen und Satteldach. Im Zeitraum 2020/2021 wurde ein Umbau des Gebäudes in ein Dreifamilienhaus genehmigt.

Projektstatus:

- Baugenehmigung für den Umbau zu einem 3-Familienhaus liegt bereits vor
- Komplette Entkernung ideal für effiziente Bauabläufe
- Klare, wirtschaftlich sinnvolle Grundrissstruktur
- Geplante Gebäudestruktur
- 3 Wohneinheiten
- Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
- Jede Einheit mit eigenem Außenbereich

Geplante Wohnungsaufteilung (gemäß Genehmigung):

- Erdgeschoss ca. 141 m<sup>2</sup>:
  - Großzügige Wohnung
  - Schlafzimmer
  - Wohn- und Esszimmer
  - Küche
  - Diele
  - Badezimmer
  - Abstellraum
  - Terrasse

Obergeschoss ca. 146 m<sup>2</sup>:

- Großzügige, familiengerechte Einheit
- Vergleichbare Raumaufteilung
- Balkon

Dachgeschoss ca. 87 m<sup>2</sup>:

- Attraktive Wohneinheit mit Dachgeschosscharakter



- Balkon

Besondere Vorteile für Bauträger & Investoren:

- Rechtssicherheit durch bereits erteilte Baugenehmigung
- Schneller Projektstart möglich
- Rückgebäude mit ruhiger Lage trotz urbanem Umfeld
- Jede Wohnung mit privatem Außenbereich (Terrasse/Balkon)
- Sehr gut vermarktbare Wohnungsgrößen im innerstädtischen Nürnberg
- Hohe Flexibilität bei Ausstattung, Grundrissdetails und energetischer Umsetzung
- Geeignet für Abverkauf einzelner Einheiten oder Bestandshaltung

Fazit:

Ein klar strukturiertes, genehmigtes Entwicklungsprojekt in gefragter Nürnberger Lage, das sich ideal an Bauträger, Projektentwickler und professionelle Investoren richtet. Die Kombination aus bestehender Bausubstanz, genehmigtem Konzept, großzügigen Wohnflächen und ruhiger Rücklage schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertschöpfung.

## Lage

Das Objekt befindet sich im Nürnberger Stadtteil Steinbühl, einem zentral gelegenen und stetig aufwertenden Wohn- und Geschäftsviertel südwestlich der Nürnberger Altstadt. Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute urbane Infrastruktur, kurze Wege und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum aus.

Dank der Positionierung als Rückgebäude bietet das Objekt einen seltenen Vorteil in innerstädtischer Lage: ruhiges Wohnen abseits des direkten Straßenverkehrs, kombiniert mit den Vorzügen einer zentralen Umgebung. Diese Kombination ist sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Gastronomieangebote, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Umgebung. Der Nürnberger Hauptbahnhof sowie die Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

Steinbühl profitiert seit Jahren von städtebaulichen Maßnahmen und Investitionen, was zu einer kontinuierlichen Aufwertung des Quartiers führt. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach modernen, gut geschnittenen Wohnungen in dieser Lage insbesondere nach Neubau- bzw. neubauähnlichen Objekten mit Außenflächen.

Lagevorteile im Überblick:

Zentrale Lage in Nürnberg-Steinbühl

Ruhige Rückgebäuelage

Sehr gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung

Kurze Wege zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof



Gute Nahversorgung und Infrastruktur

Attraktive, nachgefragte Wohnlage mit Entwicklungspotenzial

## Sonstige Angaben

---

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision sowie die Verkäuferprovision betragen jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. Mwst. vom Kaufpreis und sind verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren)





























