



90409 Nürnberg

WOW!!! TRAUMWOHNUNG ZUM TRAUMPREIS IN A-LAGE! ZU FUSS IN DIE INNENSTADT!



339.000 €

Kaufpreis

85 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Christian Regler

Tel.: 015168401213

c.regler@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1914
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	339.000 €
Hausgeld	410 €
Aussen-Courtage	provisionsfrei

Energieausweis

gültig bis	30.09.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1914
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

DIE WOHNUNG:

- + Umfangreiche Sanierung der Wohnung in 2023-2024
- + Großzügiger Grundriss mit beeindruckend hohen Decken und lichtdurchfluteten Räumen
- + Stilvolles Tageslichtbad mit Badewanne, großer Dusche, extra großem LED-Spiegel und hochwertigen Armaturen
- + Separates WC mit Fenster und LED-Spiegel für zusätzlichen Komfort
- + Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für die Waschmaschine
- + Edles Eichen-Echtholzparkett für ein warmes Wohngefühl
- + Moderne, helle Fliesen im großzügigen 60x60 cm Design
- + Klassische Kassettentüren mit hochwertigen Griffen
- + Raumhöhen von bis zu 3,15 m sorgen für ein luftiges Ambiente
- + Inklusive LED-Spots und moderner Beleuchtung
- + Elektrik komplett erneuert mit FI-Schutzschalter für Sicherheit
- + Zusätzlicher Stauraum durch ein eigenes Kellerabteil

DAS HAUS:

- + Spitzenlage in Nürnberg – Maxfeld/Maxtorgraben
- + Repräsentatives Gebäude mit historischem Charme
- + Umfassende Sanierung der Fassade für eine moderne Optik ca. 2022/2024
- + Aufarbeitung des Treppenhauses für ein gepflegtes Erscheinungsbild 2024
- + Neue, elegante Briefkastenanlage aus ca. 2022
- + Große Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung für ein angenehmes Wohnklima aus ca. 2021/2022
- + Ölzentralheizung aus 2006



Beschreibung

Diese elegante 2-Zimmer-Wohnung begeistert mit einer harmonischen Verbindung aus zeitlosem Altbau-Charme und hochwertiger, moderner Ausstattung. Der weitläufige Wohn-Ess-Kochbereich überzeugt durch sein offenes Raumkonzept, das Küche, Ess- und Wohnbereich nahtlos miteinander verbindet. Dank des großzügigen Grundrisses entsteht ein einladendes Ambiente, das perfekt auf die Ansprüche eines modernen Lebensstils abgestimmt ist. Extrahohe Decken und edles Eichen-Echtholzparkett verleihen den Räumen eine besondere Note von Eleganz und Wärme.

Das Tageslichtbadezimmer ist ein echtes Highlight: Mit einer Kombination aus Badewanne und großzügiger Dusche lädt es zum Entspannen ein. Hochwertige Armaturen und ein großformatiger LED-Spiegel setzen stilvolle Akzente. Ein separates WC mit Fenster und LED-Spiegel bietet zusätzlichen Komfort und sorgt für Privatsphäre. Abgerundet wird die durchdachte Ausstattung durch einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, der praktischen Stauraum für den Alltag bietet.

Im gesamten Wohnbereich ziehen sich die geschmackvollen Details konsequent durch: Große 60x60 cm Design-Fliesen in Küche und Bad schaffen ein modernes, frisches Ambiente, während klassische Kassetentüren mit hochwertigen Beschlägen den Altbau-Charakter betonen. LED-Spots und moderne Lichtlösungen sorgen für eine perfekte Beleuchtung und setzen das anspruchsvolle Design optimal in Szene.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein privates Kellerabteil, das die Ausstattung dieser außergewöhnlichen Wohnung ideal ergänzt.

Mit dieser Immobilie genießen Sie das Beste aus zwei Welten: historischen Charme und zeitgemäßen Wohnkomfort – ein stilvoller Rückzugsort für anspruchsvolle Stadtliebhaber.

Lage

Nürnberg-Maxfeld gehört zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Dieses Viertel verbindet die Nähe zur Innenstadt mit einer grünen, entspannten Atmosphäre und begeistert durch seine prachtvollen Gründerzeitbauten, charmanten Alleestraßen und das elegante, historisch großbürgerliche Ambiente.

Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Maxfeld im nördlichen Stadtkern Nürnbergs, der durch seine hervorragende Infrastruktur besticht. Mit U-Bahn, Straßenbahn und Bus sind Sie bestens an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, und auch mit dem Auto gelangen Sie schnell auf die A3. Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Der idyllische Stadtpark ist nur vier Gehminuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, Sport oder einfach zum Entspannen ein. In fußläufiger Nähe finden sich zudem die Kaiserburg und die charmante Nürnberger Altstadt mit ihrer Fußgängerzone.

Auch die Versorgung im Alltag ist optimal: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen befinden sich direkt vor Ort.

Entfernungen:

Stadtzentrum Nürnberg: ca. 600 m

Supermarkt: ca. 300 m

Bäckerei: ca. 200 m

Schulen: ca. 900 m

Anbindungen:

U-Bahn (Rennweg): ca. 130 m



Straßenbahn (Rennweg): ca. 110 m
Bus (Rennweg): ca. 110 m
Autobahn A3: ca. 5,5 km

Mit dieser Lage genießen Sie eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen in einem der charmantesten Viertel Nürnbergs.

Sonstige Angaben

+ Hausgeld: 409,67 €/mtl.

> umlagefähig: 220,67 €/mtl.

> nicht umlagefähig: 72,33 €/mtl.

> Beitrag zur Instandhaltungsrücklage: 116,67 €/mtl.

Das Gebäude wurde vor Kurzem in Wohnungseigentum aufgeteilt. Seit 2024 wird eine jährliche Instandhaltungsrücklage von insgesamt 10.000 Euro gebildet, die eine langfristige Werterhaltung sicherstellt.

Über unseren Finanzierungspartner können wir Ihnen individuell angepasste Finanzierungslösungen für den Kauf dieser Wohnung in der Wurzelbauer Straße anbieten. Sollten Sie die Immobilie als Kapitalanlage erwerben, unterstützen wir Sie auf Wunsch gerne bei der Vermietung. Kontaktieren Sie uns für weitere Details oder persönliche Beratung!

Hinweis: Alle Maß- und Wertangaben sind ca.-Angaben. Pekona Immobilien übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der gemachten Angaben, da diese auf Informationen des Auftraggebers basieren. Beigefügte Grundrisse dienen der Veranschaulichung und sind nicht maßstabsgetreu, daher ungeeignet zur Maßentnahme.







