



90409 Nürnberg

Dachgeschosseinheit mit Ausbaugenehmigung und ca. 52,5m² Wohnfläche am Nürnberger Stadtpark



95.000 €

Kaufpreis

52,5 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Adrian Fischer

Tel.: 0170-1819130

adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	52,5 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	95.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.05.2023
gültig bis	16.05.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1900
Energieverbrauchskennwert	93,7
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2022
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Bodenbelag

Dielen ✓

Befeuerung

Gas ✓



Beschreibung

Zum Verkauf steht eine Dachgeschosseinheit auf einem Rohdachboden, für die eine Ausbaugenehmigung vorliegt. Das gesamte Dachgeschoss wurde im Jahr 2022 mit einer neuen Dacheindeckung versehen und eine Unterspannbahn eingebracht. Das Gemeinschaftseigentum des Hauses ist überdurchschnittlich gepflegt und unterstreicht die Hochwertigkeit des Altbau-Ensembles. Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Lage am Stadtpark in Nürnberg.

Auf insgesamt ca. 52,5m² bietet das Dachgeschoss Platz für ein großzügiges 2-Zimmer Apartment. Die Baugenehmigung ermöglicht es, den Rohdachboden individuell auszubauen und nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Eine weitere Einheit im Dachgeschoss mit ca. 49m² Wohnfläche, könnte mit dieser Wohnung kombiniert und zusammengelegt werden. In Summe stehen für beide Einheiten eine mögliche Wohnfläche von ca. 101,50m² Quadratmeter zur Verfügung.

Besonders attraktiv ist die Lage am Stadtpark, der zu Spaziergängen und Erholung einlädt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel.

Eine einmalige Chance für alle, die ihr eigenes Wohnparadies in Toplage gestalten möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

Lage

Die Stadt Nürnberg liegt im Bundesland Bayern und ist mit rund 518.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Freistaats. Sie ist bekannt für ihre historische Altstadt und der Kaiserburg, die jährlich zahlreiche Touristen anzieht, sowie für ihre wirtschaftliche Bedeutung als Messe- und Industriestandort.

Die Immobilienpreise in Nürnberg sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, insbesondere in beliebten Stadtteilen wie der Altstadt (St. Sebald, Lorenz), Maxfeld, St. Johannis oder Gostenhof. Hier finden sich vor allem historische Altbauwohnungen mit Charme und ausgezeichneter Infrastruktur.

Die Verkehrsanbindung der Stadt ist sehr gut ausgebaut. Sie verfügt über ein dichtes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln, darunter U-Bahnen, Straßenbahnlinien und Busverbindungen. Auch die Autobahnen A3, A6 und A9 sind schnell zu erreichen.

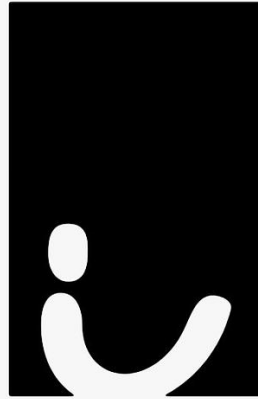
Nürnberg bietet ein breites Angebot an kulturellen Veranstaltungen, wie zum Beispiel der berühmte Nürnberger Christkindlesmarkt, sowie zahlreiche Museen und Theater. Auch die Naherholungsgebiete rund um die Stadt, wie der Tiergarten oder der Wöhrder See, bieten viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.

Eine attraktive Stadt für Immobilienkäufer, die eine Mischung aus historischem Charme und modernem Lebensstil suchen. Die gute Infrastruktur, die wirtschaftliche Bedeutung und das kulturelle Angebot machen die Stadt zu einem beliebten Wohnort für Familien, Paare und Singles.









IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN



LEGENDE

- 01 Diele - 4,10 m²
- 02 Abstellraum - 3,10 m²
- 03 Küche/Essen - 13,90 m²
- 04 Bad - 5,30 m²
- 05 Schlafen - 13,40 m²
- 06 Wohnen - 12,10 m²