



90409 Nürnberg

Charmante Altbauwohnung mit Ausbaupotenzial in begehrter Lage am Nürnberger Stadtpark



439.000 €

Kaufpreis

102,19 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Adrian Fischer

Tel.: 0170-1819130

adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102,19 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6,8 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab März 2025

Zustand

Baujahr 1900
Zustand renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	439.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

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



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Ofen	✓
------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---



Beschreibung

Zum Verkauf steht ein leerstehendes, sanierungsbedürftiges Altbaujuwel mit originalen Stilelementen und 4-Zimmern im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Nürnberg Maxfeld.

Die insgesamt ca. 102,19m² große Wohnung verfügt über drei geräumige Schlafzimmer, ein innenliegendes Badezimmer mit Oberlicht und Duschwanne, sowie ein separates Gäste-WC. Der zweite Balkon, welcher nach Osten ausgerichtet ist, verleiht dem Wohnbereich eine klassische Note und erinnert an die stilvolle Jugendstilzeit.

Hohe Decken, helle Räume und ein zentraler Flur, der in alle Räume führt, schaffen eine tolle Wohnraumatmosphäre. Die Wohn- und Schlafräume sind mit originalen Holzdielenböden, sowie Türelementen aus dem Baujahr ausgestattet. Der ca. 5m² große Westbalkon lädt zum Entspannen ein und verspricht sonnige Abendstunden.

Diese charmante Altbauwohnung benötigt eine liebevolle Sanierung um den modernen Wohnansprüchen der heutigen Zeit zu entsprechen. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über verschiedene Gaseinzelöfen, welche voll funktionsfähig sind.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Lage am Nürnberger Stadtpark ist optimal gelegen, alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet.

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.







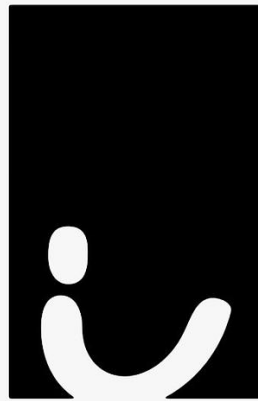












IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN