



90478 Nürnberg

Historischer Charme trifft modernes Wohnen auf 3 Zimmern



219.000 €

Kaufpreis

79 m²

Wohnfläche

8 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79 m ²
Nutzfläche	8 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1

Allgemeine Infos

vermietet

Zustand

Baujahr	1945
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	219.000 €
Hausgeld	416 €
Aussen-Courtage	2,38%

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	08.05.2028
Baujahr (Haus)	1945
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	114.30



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Gas ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung selbst ist in vier geschlossene Räume unterteilt, die sich ideal für eine Familie oder für Paare eignen, die viel Platz benötigen. Sie verfügt über 2 Schlafzimmer und ein Wohnzimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltung lassen. Die große helle Küche lädt zum Kochen und Verweilen ein.

Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung
Laminatböden / PVC
Neue Eingangstüre
FI-Stromverteilerkasten
Rauchmelder
Praktischer Kellerraum, mit viel Aufbewahrungspotenzial
Sprechanlage
Vaillant-Gasetagenheizung, modernisiert 2022
Kellerabteil ist mit vorhanden
Fahrradaufbewahrung im absperrbaren Innenhof



Beschreibung

Diese gut vermietete 3-Zimmer-Altbauwohnung vereint zeitlose Details mit urbanem Komfort – ganz ohne Aufzug, aber mit viel Charakter.

Es erwartet Sie eine von den Wohnräumen getrennte, großzügige helle Küche mit Wohnbereich, die sich individuell gestalten lässt.

Zwei gut dimensionierte Schlafzimmer, sowie ein Wohnzimmer bieten Flexibilität für Familie, Home-Office oder Gäste. Die großen Fenster schaffen lichtdurchflutete Räume und Durchgangstüren sorgen für atmosphärische Akzente.

Trotz ohne Aufzug/Balkon hat die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung mit sinnvoll nutzbaren Flächen, ideal auch für Paare oder kleine Familien. Ein Kellerabteil gibt es zu der Wohnung selbstverständlich dazu.

Gute, doppelt verglaste Fenster und moderne Heiztechnik ermöglichen niedrige Betriebskosten. Die Heizkosten belaufen sich auf etwa 122 Euro pro Monat, über das Jahr verteilt. Die Kaltmiete beträgt 713 Euro.

Dass diese Mieter nicht der Burner für einen Investor ist, ist uns bewußt, deswegen haben wir auch im Verkaufspreis einen Verhandlungsraum eingebaut.

Ein großzügiges Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken und Platz für Waschmaschine und einem neuwertigen Vaillant-Boiler runden die Wohnung ab.

Ausserdem verfügt die Wohnung über ein separates WC mit Waschbecken.

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Nürnberger Stadtteil St. Peter/Glockenhof, unmittelbar südöstlich der Altstadt. Die Wohnlage verbindet die Vorteile einer zentralen Innenstadtlage mit einer vergleichsweise ruhigen Wohnatmosphäre. Die Straße selbst ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit Tempo-30-Regelung.

- * Bushaltestelle „Peterskirche“ ca. 100 m entfernt.
- * S-Bahn-Haltepunkt Nürnberg-Dürrenhof ca. 500 m entfernt.
- * Straßenbahn- und Busverbindungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- * Nürnberger Hauptbahnhof in wenigen Minuten mit ÖPNV oder Fahrrad erreichbar.
- * Schnelle Verbindung über die Regensburger Straße und den Altstadtring.
- * Die Autobahnanschlüsse zur A73, A6 und A9 sind je nach Verkehr in etwa 10–15 Minuten erreichbar.
- * Der Flughafen Nürnberg liegt rund 20 Minuten Fahrzeit entfernt.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist ausgezeichnet:

- * Bio-Fachmarkt in unmittelbarer Nähe.
- * Mehrere Supermärkte wie Edeka, Rewe, Norma, Lidl und Aldi im nahen Umfeld.
- * Bäckereien, Metzgereien, Apotheken sowie zahlreiche Dienstleister befinden sich fußläufig im Quartier.

Schulen und Bildung

- * Mehrere Grundschulen, Mittel- und Realschulen im Umkreis von etwa 1–2 km.
- * Gymnasien sind ebenfalls schnell erreichbar.
- * Die Nähe zur Technische Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm macht die Lage auch für Studierende und Hochschulmitarbeiter attraktiv.

Kindergärten und Kinderbetreuung

Im näheren Umfeld

- * PariKita Kindergarten Südstadtsterne



- * SieKids Schuckertnest
- * Pari Kita Kinderkrippe

Freizeit und Naherholung

Der Wöhrder See ist etwa 800 m entfernt und Valznerweiher bietet ideale Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen, Radfahren und Entspannen.

Einschätzung

Die Lage der Wohnung gehört zu einer gefragten innerstädtischen Wohnlage Nürnbergs. Besonders attraktiv sind die Kombination aus urbanem Wohnen, s guter Infrastruktur, kurzen Wegen zur Innenstadt. Für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger ist die Lage als überdurchschnittlich gut einzustufen.

Sonstige Angaben

Zusammenfassung:

Das Hausgeld beträgt monatlich 416 Euro.

Die Kaltmiete beträgt nach der Erhöhung ab dem 1. August 713 Euro.

Der Miteigentumsanteil an der Rücklage für diese Einheit beträgt per 31.12.2025 Euro 47,50 / die gesamten Rücklagen der Gemeinschaft belaufen sich auf 53.000 Euro.















