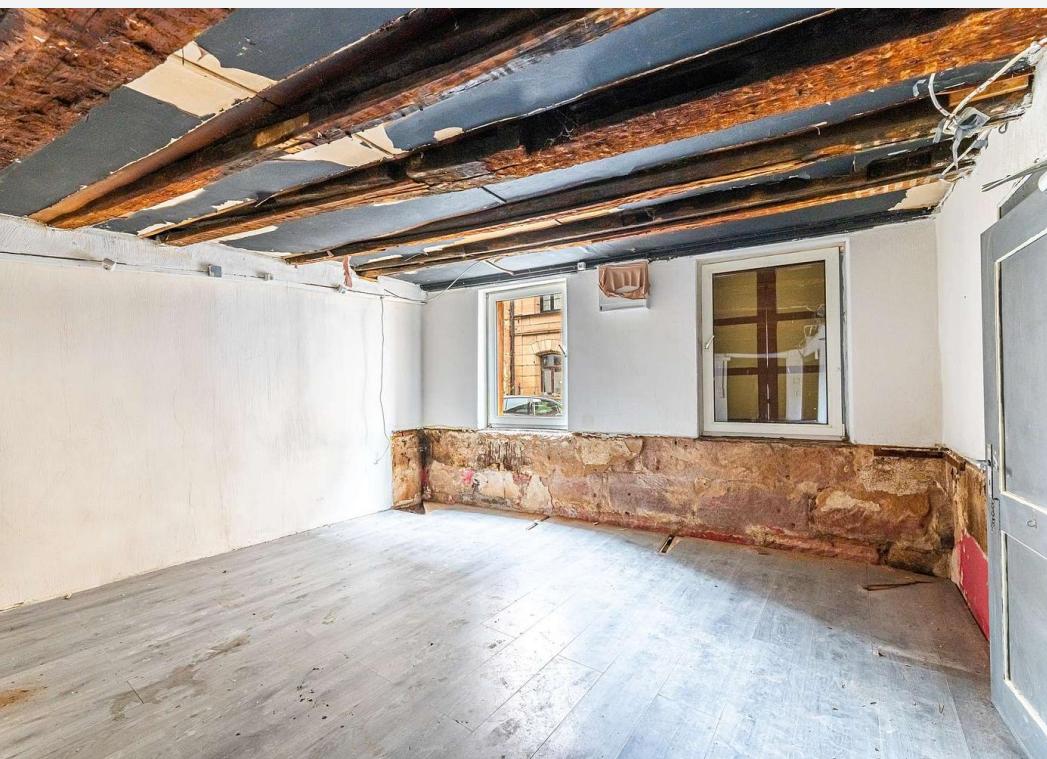




**90403 Nürnberg**

**HEGERICH: Sanierungsbedürftiges, denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus in der Nürnberger Innenstadt!**



**1.250.000 €**

Kaufpreis

**532 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**160 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**15**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

[ms@hegerich-immobilien.de](mailto:ms@hegerich-immobilien.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	532 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	532 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	160 m <sup>2</sup>
Zimmer	15
vermietbare Fläche	532

## Preise & Kosten

Kaufpreis	1.250.000 €
Kaufpreis / qm	2.349,62 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

## Energieausweis

Baujahr (Haus)	1831
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

## Zustand

Baujahr	1831
---------	------



## Ausstattung

### Beschreibung zur Ausstattung

- sanierungsbedürftig
- komplett vermietetes Anwesen
- ehemalige Gaststätte im EG
- Dachgeschoss kann ggf. weiter ausgebaut werden
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- teilweise unterkellert



## Beschreibung

Hiermit dürfen wir Ihnen ein unter Denkmalschutz bestehendes Mehrfamilienhaus in der schönen Nürnberger Innenstadt präsentieren.

Das zum Verkauf leerstehende Haus befindet sich ganzheitlich in einem renovierungsbedürftigen/sanierungsbedürftigen Zustand.

Im Erdgeschoss war bis vor kurzer Zeit noch eine Nutzung im Gaststättenbereich avisiert. Im 1.OG und 2.OG wurden einzelne Zimmer vermietet. Die Sanitärräume mit Dusche und WC sowie Waschmaschine werden je Stockwerk gemeinsam genutzt.

3.OG und das DG sind aktuell wegen einer Nutzungsuntersagung (Brandschutzmängel) nicht bewohnbar.

Ein neuer Bauantrag für die oberen Geschosse wurde bereits eingereicht.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in erstklassiger Innenstadtlage im Herzen der Nürnberger Altstadt. Der Stadtteil St. Sebald zählt zu den beliebtesten Wohnadressen Nürnbergs und überzeugt durch seinen einzigartigen Mix aus historischer Atmosphäre und urbanem Lebensstil.

Die hervorragende fußläufige Erreichbarkeit zahlreicher Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kultureller Einrichtungen – darunter die Kaiserburg und die Sebalduskirche – macht diese Wohnlage besonders attraktiv. Die charmanten Altstadtgassen und vielfältigen Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort ideal angebunden: U-Bahn-, Bus- und Straßenbahnlinien liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof. Über den nahegelegenen Altstadtring erreicht man die überregionalen Autobahnen in kurzer Zeit.

Der nahe Pegnitzgrund mit seinen Grün- und Erholungsflächen bietet zudem einen willkommenen Ausgleich zum urbanen Umfeld. Insgesamt vereint die Lage historische Wohnkultur, hohe Alltagserleichterung und exzellente Infrastruktur – perfekt für anspruchsvolles, zentrales Wohnen.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).



**SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?**

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
  - Kostenlos und unverbindlich
  - Wissenschaftlich fundiert
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)

