



## 90459 Nürnberg

### Gewerbeobjekt in Nürnberg



**220.000 €**

Kaufpreis

**76 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**76 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**4,5**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien**  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Johann Maskewitsch

Tel.: 0911/230-4579

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Gesamtfläche | 76 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4,5               |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 30.07.2018  |
| gültig bis           | 29.07.2028  |
| Baujahr (Haus)       | 1900        |
| Wertklasse           | F           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 193,90      |
| Primär-Energieträger | Gas         |

### Preise & Kosten

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kaufpreis           | 220.000 €  |
| Hausgeld            | 235 €      |
| Kaufpreis / qm      | 2.894,74 € |
| provisionspflichtig | ✓          |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %     |

### Zustand

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Baujahr                   | 1900             |
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |
| Verkaufstatus             | offen            |
| Zustand                   | gepflegt         |



## Ausstattung

### Allgemein

Teeküche ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- S-Bahn-Anschluss
  
- Baujahr 1900
- Praxiseinheit
- 4,5 Räume
- ca. 76 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- durchdachter Grundriss
- helle und geräumige Zimmer
- Gasetagenheizung (2022)
- Kunststoffisoliertglasfenster (1984)
- Kippsicherungen 3-adrig
- Fassade (2025)
- Einbauküche
- separates WC
- Kellerabteil



## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive Praxiseinheit mit ca. 76 m<sup>2</sup> Nutzfläche, gelegen im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1900. Die Einheit überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und Helligkeit.

Über einen geräumigen Flur sind alle Räume der akutell als Praxis genutzten Einheit bequem zu erreichen.

Die Gewerbeinheit umfasst insgesamt vier großzügige und lichtdurchflutete Praxisräume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Der Büroraum sorgt für eine ruhige Arbeitsatmosphäre.

Die Teeküche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten oder als Pausenbereich.

Ein separates WC sowie ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

Die Gewerbeinheit eignet sich ideal für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten wie Büros, Praxen oder andere Dienstleistungsunternehmen.

Die gepflegte Substanz des Gebäudes und die zentrale Lage tragen dazu bei, dass das Objekt eine hervorragende Grundlage für Ihr Gewerbe bietet.

## Lage

Der Kopernikusplatz befindet sich im Herzen der Nürnberger Südstadt und zeichnet sich durch seine hervorragende Verkehrsanbindung sowie die nahe Lage zum Nürnberger Hauptbahnhof aus. Dieser zentrale Knotenpunkt ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit sowohl des Stadtzentrums als auch umliegender Stadtteile und sorgt für eine ausgezeichnete Vernetzung im öffentlichen Nahverkehr. Der Platz wird von U-Bahn- und Straßenbahnlinien bedient, die direkte Verbindungen zum Hauptbahnhof bieten.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe sowie diverse Dienstleister, die den täglichen Bedarf decken und den Standort besonders attraktiv für Pendler und Anwohner machen.

Der Kopernikusplatz ist von einer städtischen Bebauung umgeben, die eine funktionale und gut erreichbare Umgebung für Arbeit, Wohnen und Freizeit bietet. Gleichzeitig sorgt die verkehrstechnische Anbindung dafür, dass sowohl das Stadtzentrum als auch die angrenzenden Stadtteile in kürzester Zeit erreicht werden können.

Fazit: Durch die zentrale Lage und die Nähe zum Hauptbahnhof ist der Kopernikusplatz nicht nur für Anwohner, sondern auch für Geschäftsreisende und Pendler eine ideale Adresse.



























# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.