



90429 Nürnberg

Anlage-Objekt mit 2 Zimmern, Garage, 7. Geschoss, Burgblick, Parkblick



259.000 €

Kaufpreis

58,67 m²

Wohnfläche

4 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58,67 m ²
Nutzfläche	4 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
Haustiere	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Hausgeld	361 €
Aussen-Courtage	2,38 %, inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	25.03.2029
Baujahr (Haus)	1958
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	106.00
Primär-Energieträger	FERN



Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Befeuierung

Fernwärme ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Fenster in der gesamten Wohnung mit 3-fach-Verglasung erneuert
- Fussböden in allen Räumen wurden erneuert
- Gebäude wird im Laufe der Zeit immer wieder modernisiert
- Großes Kellerabteil mit Licht und Extra Strom
- Garage im Innenhof mit erneuertem Garagentor und neuem Garagenestrich
- Maße der Garage: Einfahrtshöhe 1,93 m, Breite: 2,30 m, Tiefe: 5,30 m
- Hauseingangstüren, auch die Briefkästen und Klingelanlagen wurden erneuert
- Wohnungseingangstüren wurden erneuert
- umfassende Sanierung der Aufzüge wurde bereits erledigt
- energetische Maßnahmen wie Dämmung der Gebäudehülle ist bereits vollzogen
- exzellente Hausverwaltung HVS, mit hohen Rücklagen (ca. 430.000 Euro)
- Im Hausgeld von 360 Euro sind die Heizkosten der Fernwärme bereits enthalten
- Der Balkonbodenbelag wurden im Laufe der Jahre erneuert
- Zwei neue Balkontüren (2022)
- FI-Sicherungskasten
- Neue Badewanne (2025)
- Markise mit neuwertiger Bespannung auf dem Westbalkon
- Hofpflasterung und Hofbeleuchtung wurden erneuert
- Großer ebenerdiger Fahrradraum
- Neugestaltung/Bepflanzung der Außenanlagen



Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58,67 m² Wohnfläche ist gut vermietet und wird als Anlage-Objekt verkauft! Die Wohnung ist einfach der Hit! Die Lage mit unverbaubarem Burgblick und Blick auf die Pegnitz.

Hier geht es zum virtuellen Rundgang:

<https://tour.giraffe360.com/bf68b916c26c4b95a9d7477551754c43>

Die Wohnung liegt im 7. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in Nürnberg, direkt neben der Pegnitz. Sie können über einen Direktzugang in den bekannten Kontumazgarten gelangen. Errichtet wurde das massive Wohngebäude ca. 1958, das insgesamt einen ordentlichen Eindruck vermittelt.

Ein Highlight ist der unverbaubare Blick vom Schlafzimmer auf die Nürnberger Burg. Das helle, große Wohnzimmer überzeugt durch große Fensterflächen mit neuen 3fach-verglasten Fenstern in der ganzen Wohnung und einem Zugang über Wohnzimmer oder Küche zum sonnigen West-Balkon, mit einem ebenso herrlichen Ausblick über den Kontumazgarten. Das Badezimmer verfügt über eine neue Badewanne und ein neues Waschbecken (2025).

Zusätzliche Nice-To-Have-Pluspunkte: Barrierefreier Zugang vom Eingang unten über den modernisierten Personenaufzug in die Wohnung, der Fahrradkeller auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich in einem ebenerdigen Keller. Sie müssen also nicht Ihr Rad jedes Mal aus einem Keller hochholen.

Das Kellerabteil, welches sich tatsächlich im Keller befindet ist schön groß, verfügt über eine Kellerlampe und einen Extra-Stromanschluß.

Die zur Wohnung gehörende Garage, deren Garagentor ebenfalls modernisiert wurde, ist frei und wird vom Mieter nicht verwendet, kann also daher an Andere vermietet werden. Und diese Garagen sind gesucht in der Gegend!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Bitte senden Sie - am besten über Immoscout - eine Kontaktanfrage, damit wir Ihnen das Exposé per Download-Link zukommen lassen. Erst nach erfolgreichem Download, kontaktieren wir Sie zur Terminvereinbarung

Lage

Zentrale Lage im Herzen Nürnbergs: Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Highlights und dem lebendigen Stadtleben. Ideal für alle, die urbanes Flair lieben.

Sie sind einfach mittendrin. Mitten im Zentrum oder mitten im Park, im Grünen, an der Pegnitz.

Aussicht und Ambiente: Von vielen Wohnungen bieten sich schöne Blicke auf historische Architektur und die unmittelbare Altstadt-Atmosphäre. Helles Licht, offene Räume und ruhige Wohnbereiche schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Aber diese Wohnung bietet beides. Den Blick auf Altstadt oder auf die Pegnitz und Kontumazgarten.

Verkehrsanbindung: Günstige Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, Bus) sowie eine gute Erreichbarkeit zu Hauptstraßen. Alle Geschäfte sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur vor Ort: Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, Apotheken, Ärzte und Dienstleister für den täglichen Bedarf direkt um die Ecke.

Sicherheit und Nachbarschaft: In etablierten Quartieren wie dem Westtorgraben herrscht meist ein ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld mit regelmäßiger Pflege der Gemeinschaftsbereiche.



Freizeit und Naherholung: Fußläufig erreichbare Grünflächen, Parks oder Terrassenbereiche laden zu Spaziergängen, Joggen oder entspannten Outdoor-Aktivitäten ein. Kulturelle Angebote wie Museen, Theater oder gemütliche Cafés befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Wertbeständigkeit: Lage mit Innenstadtnähe und guter Infrastruktur sorgt tendenziell für eine stabile Vermietbarkeit bzw. Wertentwicklung der Immobilie.

Sonstige Angaben

als Anlage-Objekt erfüllt diese 2-Zimmer-Wohnperle einfach alle und noch mehr Voraussetzungen, um langfristig als Anlage-Objekt immer sicher Rendite zu bringen.

Im Gegenteil: Dieses Anlage-Objekt wird vermutlich im Laufe der Jahre sogar im Preis steigen. Hohe Rücklagen und ständige Instandhaltung garantieren einen soliden, steigenden Wert dieser schönen Immobilie.

Die Kaltmiete wird ab Anfang Mai 648,60 Euro betragen.

Mit der Garagenvermietung können zwischen 100 Euro und 150 Euro pro Monat hinzu erwirtschaftet werden.

Kaltmiete pro m² liegen bei 11,10 €, mit Garage 12,81 € im Monat!

Zimmermaße:

Eingang-Diele:	2,03 m x 2,24 m =	4,54 m ²
Küche:	2,68 m x 3,01 m =	8,06 m ²
Wohnen/Essen:	5,31 m x 4,74 m =	25,16 m ²
Schlafzimmer:	3,91 m x 3,65 m =	14,27 m ²
Balkon:	3,79 m x 1,63 m = 6,17 m ² : 2 =	3,08 m ²
Bad/WC:	1,72 m x 1,92 m =	3,30 m ²
Aufbewahrung:	2,00 m x 0,95 m =	1,80 m ²
Gesamtwohnfläche:		58,41 m ²

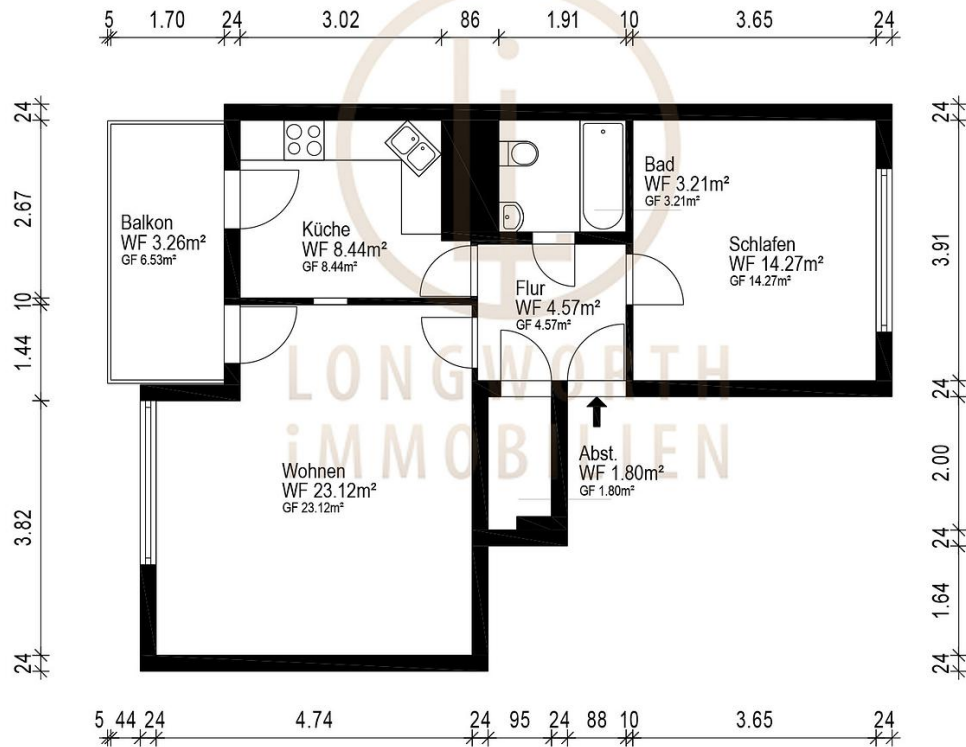




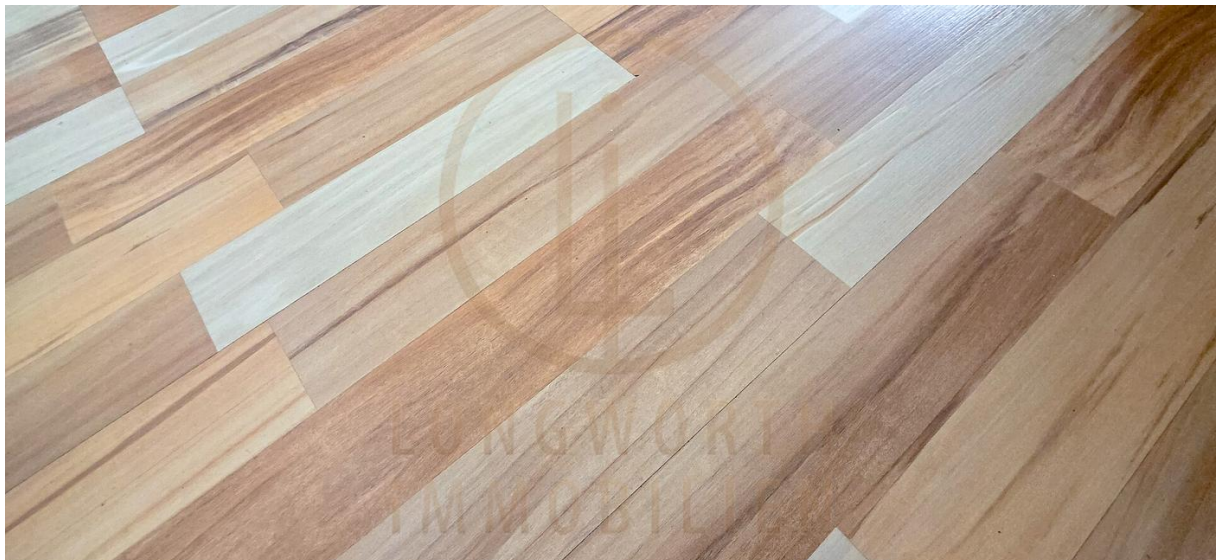


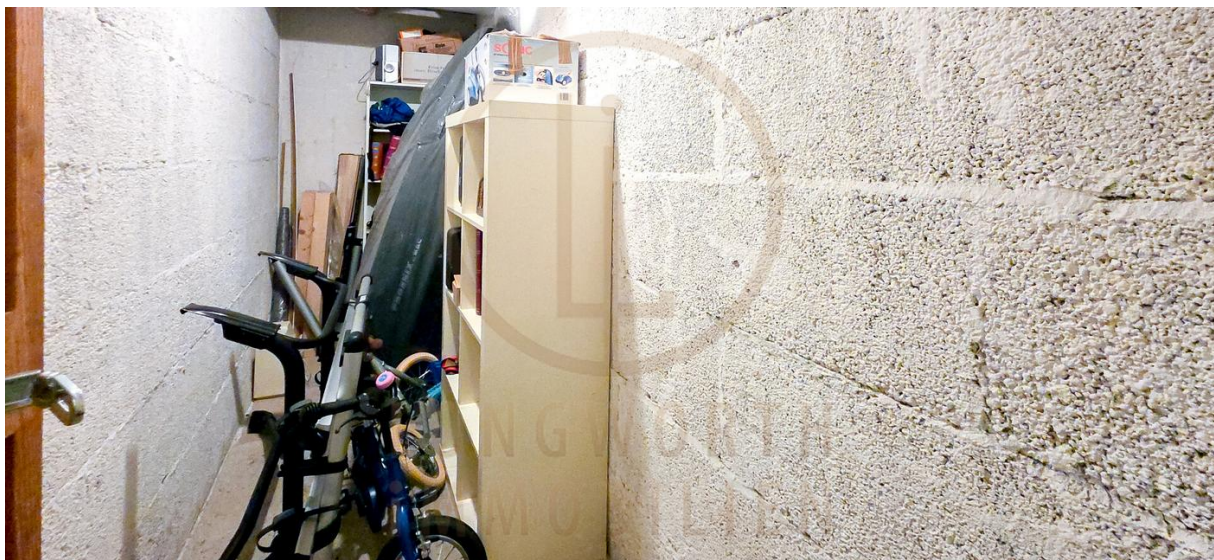






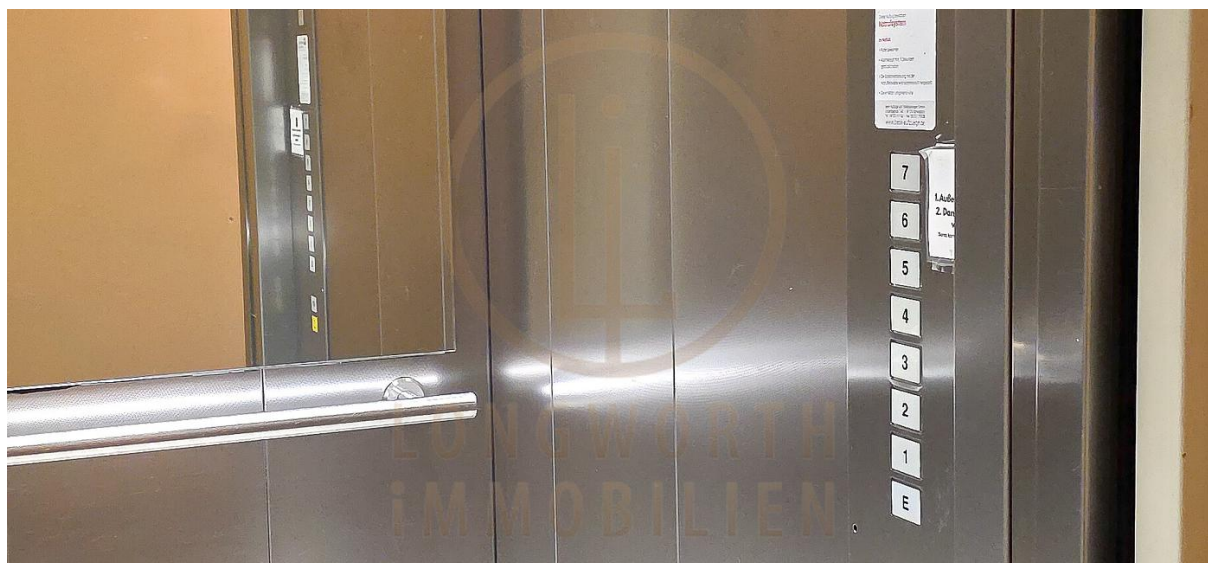














ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 10. 2013

Gültig bis: 25.03.2029 Registrierungsnummer: BY-2019-002612511
(oder: Registrierungsnummer wurde bestritten am ...)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Westtorgraben 7 - 15, 90429 Nürnberg	
Gebäudeteil	WEG Westtorgraben 7 - 15 in Nürnberg Teil C	
Baujahr Gebäude ¹	1960	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,4}	Fernwärme	
Anzahl Wohnungen	79	
Gebäudenutzfläche (A _W)	6586 m²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ¹	Fernwärme	
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: -----	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:
Planungs- und Ingenieursbüro Walter von Wille
von Wille
Johannesstr. 14
90763 Forth

26.03.2019
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

Stempel des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nachfolgenden Eingang
nachträglich einzutragen. ² Bei nicht nachfolgender Eintragung der
bei Wärmenetzen: Datum der Übergabezeit.