



90403 Nürnberg

IMMO KUBE! Ein Juwel im Herzen der Nürnberger Altstadt: exklusive 3 Zi.-Maisonettewohnung



946 €

Kaltmiete

86 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH

Andrea Reichl

Tel.: 091114887217

info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86 m ²
Zimmer	3
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	15.03.2021
gültig bis	14.03.2031
Baujahr (Haus)	1954
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	153.3

Preise & Kosten

Kaltmiete	946 €
Warmmiete	1.119 €
Nebenkosten	173 €
Heizkosten enthalten	✓
Heizkosten	70 €
provisionspflichtig	×
Kautionsktext	2.838 €

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab 01.12.2026
--------------	---------------



Zustand

Baujahr	1954
letzte Modernisierung	2023
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Bad		Küche	
Dusche	✓	Einbauküche	✓
Fenster	✓		
Befuerung		Bodenbelag	
Gas	✓	Fliesen	✓
		Parkett	✓
Stellplatzart		Teppich	✓
Duplex-Garage	✓	unterkellert	
		unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Tageslichtbad mit Dusche
 separates WC in der Galerie
 großzügige Einbauküche inklusive Waschmaschine (mitvermietet)
 Parkettboden im 4. Obergeschoss
 Teppichboden in der Galerie
 Fliesen in Bad und Gäste WC
 stilvoll gestaltete Treppe zum lichtdurchfluteten Studio
 zweifach verglaste Kunststoffisofenster mit Rollläden
 Gaszentralheizung
 Kellerabteil
 Duplex-Stellplatz direkt am Haus (zzgl. 110 € mtl.)



Beschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Mitten im historischen Herzen Nürnbergs verbirgt sich ein Zuhause mit ganz besonderem Charakter. Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das 4. Obergeschoss und das Dachstudio eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1954 und verbindet großzügiges Wohnen, lichtdurchflutete Räume und urbanes Altstadtflair auf charmante Weise.

Das Besondere zeigt sich dabei nicht nur in der außergewöhnlichen Aufteilung über zwei Ebenen, sondern vor allem in dem Wohngefühl, das diese Wohnung vermittelt. Und spätestens beim Blick über die Dächer der Nürnberger Altstadt bis hin zur imposanten Kaiserburg wird deutlich: Diese Wohnung ist alles andere als gewöhnlich.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine helle und einladende Atmosphäre. Der großzügige Flur bildet das Entrée der unteren Wohnebene und führt harmonisch in die verschiedenen Räume.

Linker Hand befindet sich das Tageslichtbad mit Dusche. Direkt anschließend liegt die geräumige Küche (Einbauküche mitvermietet). Großzügige Arbeitsflächen auf beiden Seiten bieten viel Raum für alle, die gerne kochen und genießen, vom ersten Kaffee am Morgen bis zum gemeinsamen Dinner am Abend.

Geradeaus öffnet sich das gemütliche Esszimmer. Ein großer Esstisch findet hier selbstverständlich seinen Platz und macht den Raum zum kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung, für gemeinsame Mahlzeiten oder ausgedehnte Sonntagsfrühstücke mit der Familie.

Das großzügige Schlafzimmer auf der rechten Seite bietet viel Platz für Bett und Kleiderschrank und schafft einen angenehmen Rückzugsort. Gleichzeitig lassen die Raumverhältnisse genügend Freiheit für einen zusätzlichen kleinen Arbeits-, oder Homeoffice-Bereich.

Über eine stilvolle Treppe gelangen Sie auf die obere Wohnebene, und damit in den wohl außergewöhnlichsten Bereich dieser Wohnung.

Hier erwartet Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Studio mit einer Atmosphäre, die begeistert. Der Blick schweift über die Dächer der Nürnberger Altstadt bis hin zur Kaiserburg und verleiht diesem Raum eine ganz besondere Qualität.

Als großzügiger Wohnbereich bietet das Studio den perfekten Ort, um anzukommen und abzuschalten. Ein gutes Buch, ein Glas Wein am Abend oder einfach der Blick auf die historische Stadtkulisse, hier entsteht ein Rückzugsort hoch über den Dächern Nürnbergs, an dem der Alltag für einen Moment in den Hintergrund tritt.

Diese Maisonette ist mehr als eine klassische 3-Zimmer-Wohnung. Sie lebt von ihrer besonderen Architektur, der Großzügigkeit ihrer Räume und der Verbindung zweier Wohnebenen. Vor allem aber lebt sie von ihrer Lage und diesem außergewöhnlichen Ausblick.
Hell. Großzügig. Individuell. Und mitten im Herzen der Nürnberger Altstadt.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2010 durchgeführt:

- Badezimmer inkl. Fliesen
- sep. WC in der Galerie
- Parkettböden im 4. OG
- Teppichboden in der Galerie
- zweifach verglaste Kunststoffisofenster
- Einbauküche mit Waschmaschine
- Ausbau der Galerie / des Studiobereichs



Außerdem wurde die neue Heizung im Jahr 2023 eingebaut.

Highlight:

Ein Studio über den Dächern Nürnbergs! Das absolute Highlight dieser außergewöhnlichen Maisonette ist das moderne, lichtdurchflutete Studio auf der oberen Wohnebene. Großzügigkeit, Helligkeit und ein besonderes Raumgefühl verbinden sich hier mit einem beeindruckenden Ausblick: Der Blick schweift über die Dächer der Nürnberger Altstadt, über die historischen Wahrzeichen Lorenzkirche und Frauenkirche bis hin zur Kaiserburg und verleiht diesem Raum eine ganz besondere Atmosphäre.

Fazit:

Ein Zuhause für Menschen, die urbanes Leben lieben, Individualität schätzen und das Besondere suchen.

Lage

Exklusive Altstadtlage

Mitten im historischen Herzen Nürnbergs zu wohnen, bedeutet, das besondere Flair der Altstadt jeden Tag aufs Neue zu erleben. Hier verbinden sich Geschichte, Kultur und urbanes Lebensgefühl auf einzigartige Weise und nahezu alles, was das tägliche Leben angenehm macht, liegt nur wenige Schritte von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

Die hervorragende Infrastruktur sorgt für höchsten Komfort im Alltag. NORMA, REWE und EDEKA erreichen Sie bequem innerhalb von etwa drei bis zehn Gehminuten. So lassen sich die täglichen Einkäufe ganz entspannt zu Fuß erledigen.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die Bushaltestelle Rathaus befindet sich nur etwa drei Gehminuten entfernt, die U-Bahn-Station Lorenzkirche erreichen Sie in rund sieben Minuten. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist ebenfalls in kürzester Zeit erreichbar, ein besonderer Vorteil für Berufspendler und alle, die gerne flexibel und unabhängig unterwegs sind. Mit dem Auto gelangen Sie in etwa 15 Minuten zu den Autobahnen A3, A9 und A73 und damit schnell auf die wichtigsten regionalen und überregionalen Verkehrsachsen.

Auch kulinarisch zeigt sich die Nürnberger Altstadt von ihrer genussvollen Seite. In nur zwei bis sechs Gehminuten erwartet Sie eine abwechslungsreiche Gastronomieszene: von gehobener japanischer und italienischer Küche über fränkische Spezialitäten und moderne Burger-Konzepte bis hin zu den weltberühmten Nürnberger Rostbratwürsten. Ob spontanes Abendessen, ein Glas Wein oder ein gemütlicher Restaurantbesuch, hier beginnt Genuss praktisch vor der eigenen Haustür.

Wer Ruhe, Bewegung oder Inspiration sucht, findet auch dafür zahlreiche Möglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Die majestätische Kaiserburg, eines der Wahrzeichen Nürnbergs, erreichen Sie nach einem Spaziergang von etwa zehn Minuten. Ebenso nah liegt die Insel Schütt, eine grüne Oase mitten in der Stadt, die zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren entlang der Pegnitz einlädt.

Kunst und Kultur gehören in dieser Lage ganz selbstverständlich zum Alltag. Museen, Theater und Oper sowie zahlreiche Galerien, historische Sehenswürdigkeiten und kulturelle Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig laden die charmanten Gassen, kleinen Cafés und individuellen Geschäfte der Altstadt immer wieder zum Entdecken und Verweilen ein.

Eine außergewöhnliche Lage für Menschen, die das Besondere suchen: urban und lebendig, historisch und charmant, bestens angebunden und dennoch mit vielfältigen Rückzugsmöglichkeiten. Hier wohnen Sie nicht einfach in Nürnberg, Sie wohnen mitten in einem der schönsten und facettenreichsten Viertel der Stadt.



Makrolage:

- Einkaufsmöglichkeiten: NORMA, REWE und EDEKA – ca. 3 bis 10 Gehminuten
- Öffentlicher Nahverkehr: Bushaltestelle und U-Bahn – ca. 3 bis 7 Gehminuten
- Nürnberger Hauptbahnhof: in wenigen Minuten erreichbar
- Autobahnanbindung: A3, A9 und A73 – ca. 15 Fahrminuten
- Gastronomie: Japanisch, Italienisch, Fränkisch und Burger-Restaurants – ca. 2 bis 4 Gehminuten
- Kaiserburg Nürnberg: ca. 10 Gehminuten
- Insel Schütt: ca. 10 Gehminuten – ideal für Spaziergänge, Joggen und Radfahren
- Kultur: Museen, Theater und Oper – ca. 10 bis 15 Gehminuten

Sonstige Angaben

Kaltmiete: 946 € mtl.

zzgl. NK-Vorauszahlung: 92 € mtl. (inkl. 70 € Heizkosten u. 22 € Wasser pro Person)

zzgl. NK-Pauschale: 81 € mtl.

zzgl. Duplex-Stellplatz: 110 € (optional)

= Gesamtmiete: 1.229 €

Kaution: 3 Kaltmieten = 2.838 €

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Hinweis zu den Fotos:

Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

Alle Angaben (insbesondere Mietpreis, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Vermieter provisionspflichtig tätig.



















