90403 Nürnberg

Großzügiges Wohnen, viele Möglichkeiten in zentraler Innenstadtlage



398.500 €
Kaufpreis

95 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

VON POLL IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH
Carmen Cantzler
Tel.: 004991174899955
carmen.cantzler@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5 m²

Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	398.500 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	30.10.2028
Baujahr (Haus)	1973
Energieverbrauchkennwert	138.10
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1973
- Ca. 95 m² Wohnfläche
- Ursprünglich zwei separate Wohnungen, bestehend aus einer 1-Zimmer- und einer 2-Zimmer-Wohnung, die miteinander verbunden wurden
- Zwei weiterhin vorhandene separate Wohnungseingänge
- Großzügiger Grundriss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Helle und freundliche Wohnräume mit angenehmem Tageslichteinfall
- Gepflegter Parkettboden im Wohnbereich
- Küche mit weißen Fronten und warmen Arbeitsflächen
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Balkon mit Blick auf die umliegende Nachbarschaft und das historische Umfeld
- Großzügiger zusätzlicher Wohn- bzw. Schlafraum
- Insgesamt drei Sanitärräume
- Großes Badezimmer in der ursprünglichen 1-Zimmer-Wohnung mit Dusche und Badewanne
- Weiteres Badezimmer mit Dusche in der ursprünglichen 2-Zimmer-Wohnung
- Separates WC in der ursprünglichen 2-Zimmer-Wohnung
- Modernisierung der Bäder im Jahr 2010

Beschreibung

Eine Immobilie mit besonderem Potenzial. Auf rund 95 m² Wohnfläche erwartet Sie eine großzügige Wohneinheit, die ursprünglich aus zwei separaten Wohnungen besteht, einer 1-Zimmer- und einer 2-Zimmer-Wohnung. Beide Einheiten wurden miteinander verbunden und bieten heute ein außergewöhnliches Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders praktisch ist, dass die beiden ursprünglichen Wohnungseingänge weiterhin vorhanden sind. Dadurch eröffnen sich flexible Wohnkonzepte, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder die Nutzung als großzügiger Wohnbereich mit separaten Rückzugsmöglichkeiten.

Die Wohnung besticht durch einen gut durchdachten Grundriss und eine angenehme Raumaufteilung. Im Wohnbereich sowie im Schlafzimmer der Wohneinheit 5 sorgt das klassische Stäbchenparkett für eine warme und wohnliche Atmosphäre. Die Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und unterstreichen den freundlichen Charakter der Wohnung. Der Charme des Baujahres 1973 rundet das Gesamtbild ab.

Die Küche überzeugt durch die gelungene Verbindung aus Funktionalität und Gemütlichkeit. Weiße Fronten und warme Arbeitsflächen schaffen ein harmonisches Gesamtbild. Durch das Fenster eröffnet sich ein schöner Blick ins Grüne, der insbesondere am Morgen für eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Wohnens. Der großzügige Schnitt und die angenehmen Lichtverhältnisse bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der mit seinem Blick auf die umliegenden Häuser und die historische Nachbarschaft einen schönen Platz im Freien bietet. Ideal für einen entspannten Kaffee am Nachmittag oder einen gemütlichen Abend.

Ein weiterer großzügiger Raum bietet viel Platz und lässt sich ganz nach den persönlichen Bedürfnissen gestalten. Ob als Schlafzimmer oder individueller Rückzugsort, hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Ein besonderes Plus sind die insgesamt drei Sanitärräume, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. In der ursprünglichen 1-Zimmer-Wohnung befindet sich ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Die ehemalige 2-Zimmer-Wohnung verfügt über ein separates WC sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche. Die im Jahr 2010 erfolgte Modernisierung trägt zum gepflegten Gesamteindruck der Räumlichkeiten bei.

Abgerundet wird das Angebot durch ein Wohnumfeld mit besonderem Charakter. Historische Mauern, gepflasterte Wege und charmante Fassaden verleihen der Umgebung ein gewachsenes und unverwechselbares Flair. Hier verbinden sich die Vorzüge des städtischen Lebens mit einer besonderen historischen Atmosphäre.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen mit einem besonderen Maß an Flexibilität. Die Zusammenlegung zweier ursprünglich eigenständiger Wohnungen, die weiterhin vorhandenen separaten Eingänge und die drei Sanitärräume machen sie zu einer interessanten Gelegenheit für Eigennutzer, Paare oder kleine Familien.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Herzen der Nürnberger Altstadt, im traditionsreichen Stadtteil St. Sebald. Die Wohnlage zeichnet sich durch ihren historischen Charakter, eine gewachsene Nachbarschaft und die unmittelbare Nähe zu den vielfältigen Angeboten der Innenstadt aus. Historische Gebäude, verwinkelte Gassen und charmante Plätze prägen das Umfeld und verleihen

dem Viertel eine ganz besondere Atmosphäre.

Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist hervorragend. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch das gastronomische Angebot lässt keine Wünsche offen. Zahlreiche Cafés, Restaurants und individuelle Geschäfte laden zum Verweilen und Entdecken ein. Der Nürnberger Hauptmarkt, die Kaiserburg und weitere bedeutende Sehenswürdigkeiten der Stadt befinden sich ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Für Freizeit und Erholung bietet die Nürnberger Altstadt zahlreiche Möglichkeiten. Ob ein Spaziergang entlang der Pegnitz, ein Besuch der historischen Kaiserburg oder ein gemütlicher Nachmittag in einem der zahlreichen Cafés und Biergärten, die Umgebung bietet eine abwechslungsreiche Mischung aus Kultur, Geschichte und urbanem Leben. Auch kulturelle Einrichtungen, Museen und Veranstaltungsorte sind schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bus- und U-Bahn-Haltestellen sehr gut gewährleistet. Über die umliegenden Haltestellen bestehen schnelle Verbindungen in sämtliche Stadtteile Nürnbergs. Der Nürnberger Hauptbahnhof mit seinen U-Bahn-, S-Bahn- und Fernverkehrsverbindungen ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar. Autofahrer profitieren von der guten Anbindung an das innerstädtische Straßennetz sowie an die überregionalen Verkehrsachsen und Autobahnen A3, A6, A9 und A73.

Insgesamt verbindet diese Wohnlage auf besondere Weise historisches Altstadtflair, eine hervorragende Infrastruktur und kurze Wege im Alltag. Ein attraktiver Standort für alle, die das lebendige Stadtleben schätzen und die besondere Atmosphäre der Nürnberger Altstadt unmittelbar vor der eigenen Haustür genießen möchten.

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.


360°-Rundgang
VON POLL
IMMOBILIEN
www.von-poll.com


KI MODIFIZIERT


KI MODIFIZIERT


MOIN MOIN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

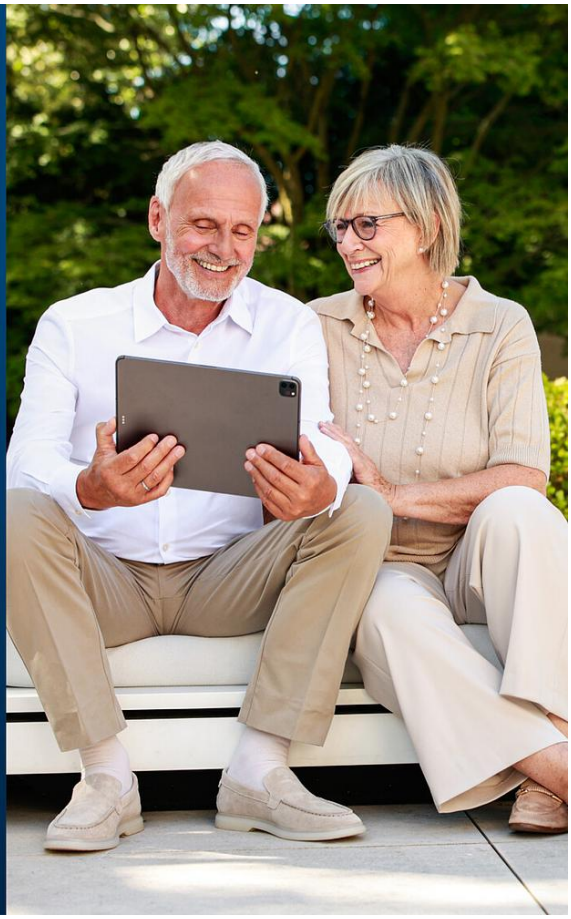
VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg




VP
VON POLL
FINANCE
Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.
www.von-poll.com/finanzieren