



## 90429 Nürnberg

# Wohnglück zwischen Klinker und Pegnitz – 3 Zimmer Wohnung mit Ausblick und Altbaucharme



**249.000 €**

Kaufpreis

**80 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**DR. SCHAEFER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Dr. Schaefer Immobilien e.K.**  
Erik Sehatschek  
Tel.: 0911 / 929 98-0  
[erik.sehatschek@dr-schaefer-immobilien.de](mailto:erik.sehatschek@dr-schaefer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	1,52 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1897
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Kaltmiete	565,8 €
Hausgeld	127,62 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % (schließt

### Allgemeine Infos

denkmalgeschützt	✓
------------------	---

### Zustand

Baujahr	1897
---------	------



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

- zwei Balkone (Süd- und Nordseite)
- Nachtspeicheröfen in den Wohnräumen
- Holzofen im Wohnzimmer
- Warmwasserspeicher (Bj. 2024) und Heizlüfter im Badezimmer
- Fenster zur Südseite hin erneuert (2024)
- Kellerabteil



## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine praktisch geschnittene 3-Zimmer Wohnung im 4.OG eines denkmalgeschützten Altbaus im Nürnberger Stadtteil Himpfelshof. Die Wohnung ist seit 2009 vermietet aber eignet sich hervorragend für Selbstnutzer die ein Zusammenspiel von Altbaucharme, urbanen Vorzügen und die Nähe zum Grünen suchen.

Schon im Treppenhaus empfängt diese Wohnung Sie mit ihrer klassisch verzierten Wohnungstür, ein erstes Zeichen, dass diese Wohnung nicht von der Stange ist, aber trotzdem das Potential hat Ihr Traumzu Hause zu werden.

Der zentrale Flur verbindet Sie mit allen Räumen der Wohnung. Auf der rechten Seite, zur Straßenseite hin gelangen Sie zuerst in das gemütliche Wohnzimmer mit Blick auf die benachbarte Großweidenmühle sowie die Grünanlagen rund um die Pegnitz. Durch die erhöhte Lage im Haus genießen Sie hier einen Ausblick auf die Skyline des begehrten Nürnberger Westens, ohne den Komfort Ihres Zuhauses aufzugeben. Im Wohnzimmer kann ein Holzofen übernommen werden. Über das Wohnzimmer erreichen Sie das Kinder bzw. Nebenzimmer, welches sich auch optimal als Arbeitszimmer anbietet und einen Zugang zum größeren Balkon, zur Straßenseite hin, hat. Hier genießen Sie den Ausblick umgeben von stilvollen Holzschnitzereien und Ornamenten der historischen Außenfassade.

Auf der linken Seite des Flurs finden Sie das getrennte Bad und WC. Das helle Badzimmer zur Südseite hin verfügt über eine Badewanne, ist durch seinen attraktiven Schnitt allerdings flexibel gestaltbar. Auch ein Heizlüfter und erneuerter Warmwasserspeicher sind vorhanden.

Die benachbarte Küche erlaubt durch ihren Schnitt eine ausgestattete zweizeilige Einbauküche und bietet je nach Gestaltung auch noch Platz für ein kleine Essecke. Von der Küche aus ist ein kleiner Südseiten-Balkon zum ruhigen Innenhof hin begehbar. Ein idealer Ort für etwas Entspannung oder für den eigenen kleinen Kräutergarten.

Auch das Schlafzimmer ist zur Südseite hin ausgerichtet, sodass das Aufstehen mithilfe des Sonnenscheins gleich etwas leichter fällt. Der Raum ist großzügig geschnitten und kann all Ihre Einrichtungswünsche inklusive des ein oder anderen größeren Kleiderschranks bedienen.

## Lage

Das Objekt befindet sich im Nürnberger Stadtteil Himpfelshof und liegt fast direkt am Pegnitzgrund. Das Quartier punktet vor allem durch seine zahlreichen Parks und die Nähe zum Pegnitzgrund welche zur Naherholung einladen. Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zur Nürnberger Altstadt welche sowohl zu Fuß als auch in wenigen Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist.

In der näheren Umgebung finden Sie diverse Cafés und Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs z.B Supermärkte im Laufreichweite.

An das ÖPNV-Netz sind Sie sehr gut angeschlossen, diverse Bushaltestellen und eine nahegelegene Straßenbahnstation verbinden Sie mit dem Rest Nürnbergs, auch der zentrale Knotenpunkt am Plärrer sowie der Nürnberger Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch abseits der Schiene sind Sie mobil, der Frankenschnellweg lässt sich in kürzester Zeit erreichen und verbindet Sie mit der Südwesttangente sowie den Autobahnen, wodurch Sie auch überregional gut angebunden sind.

## Sonstige Angaben

Der effiziente Schnitt und der Altbaucharme des Gebäudes machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause. Um auf einen modernen Wohnstandard zu kommen, ist allerdings noch etwas Arbeit notwendig. Die Wohnung eignet sich somit besonders für Personen, die ihrem Zuhause aktiv



einen eigenen Touch geben wollen und nicht vor Eigenleistung zurückschrecken.









