



90429 Nürnberg

Dachgeschosswohnung Nürnberg Gostenhof



295.000 €

Kaufpreis

60 m²

Wohnfläche

106 m²

Nutzfläche

6

Zimmer



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

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m²
Nutzfläche	106 m²
Zimmer	6

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1897
Text	Ein Energiepass

Zustand

Baujahr	1897
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
Hausgeld	688 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓
Nichtraucher	✓
denkmalgeschützt	✓



Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet ✓

Abstellraum ✓

Küche

Einbauküche ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Jugendstil
- oberste Etage
- Echtholzparkett



Beschreibung

Diese charmante Altbauwohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines unter Denkmalschutz stehenden Hauses aus dem Jahr 1897. Das Gebäude spiegelt mit seiner historischen Fassade und den typischen architektonischen Details den unverwechselbaren Charakter der Gründerzeit wider.

Die Wohnung selbst umfasst eine Wohn/Nutzfläche von rund 166 m² und wurde im Jahr 2004 umfassend renoviert. Der Grundriss ist funktional und zugleich wohnlich gestaltet. Vom Eingangsbereich gelangt man in den hellen Wohn- und Essbereich, der durch die klassischen Holzfenster mit originalgetreuer Anmutung viel Licht erhält. Die elektrische Anlage verfügen über Kippsicherungen und einen FI-Schutzschalter, der zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet. Ein separates Gäste-WC ergänzt den praktischen Zuschnitt, ebenso wie ein Abstellraum, der wertvollen Stauraum schafft.

Besonderes Highlight der Wohnung ist der ausgebaut Spitzboden, der über eine Treppe erreichbar ist. Dieser Bereich zählt offiziell zur Nutzfläche und bietet Raum für vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Derzeit sind dort ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Arbeitszimmer eingerichtet. So entsteht eine zusätzliche Ebene, die den Wohnwert deutlich steigert, auch wenn sie baurechtlich nicht als reguläre Wohnfläche ausgewiesen ist.

Die Kombination aus denkmalgeschütztem Ambiente, modernisierter Ausstattung und der Erweiterung durch den Spitzboden macht diese Wohnung zu einem besonderen Angebot. Sie verbindet den Charme der historischen Baukunst mit den praktischen Vorzügen einer zeitgemäßen Nutzung und bietet zugleich eine ruhige Rückzugsmöglichkeit mitten in der Stadt.

Lage

Gostenhof, liebevoll „GoHo“ genannt, ist ein lebendiger Stadtteil im Westen von Nürnberg, der sich in den letzten Jahren zu einem der angesagtesten Viertel der Stadt entwickelt hat. Einst als Arbeiterviertel bekannt, hat Gostenhof heute einen starken Wandel durchlebt und begeistert mit seiner Mischung aus Kreativität, urbanem Flair und multikulturellem Leben.

Die zentrale Lage von Gostenhof ist besonders attraktiv: Der Stadtteil grenzt direkt an die Altstadt und ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die U-Bahn-Station „Gostenhof“ sowie zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien sorgen für schnelle Verbindungen ins Zentrum, zum Hauptbahnhof und in andere Stadtteile Nürnbergs. Zudem ermöglicht die nahe gelegene Bundesstraße 4R eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A73 und A3, was Gostenhof auch für Pendler interessant macht.

Gostenhof zeichnet sich durch eine vielfältige Infrastruktur aus. In den charmanten Altbauvierteln findet man eine große Auswahl an Geschäften des täglichen Bedarfs, von Supermärkten bis hin zu kleinen, spezialisierten Einzelhandelsgeschäften. Das kulturelle Angebot ist ebenfalls breit gefächert: Zahlreiche Ateliers, Galerien und alternative Kulturstätten prägen das Bild des Viertels. Auch das gastronomische Angebot ist international, von gemütlichen Cafés über Szenebars bis hin zu Restaurants mit globaler Küche.

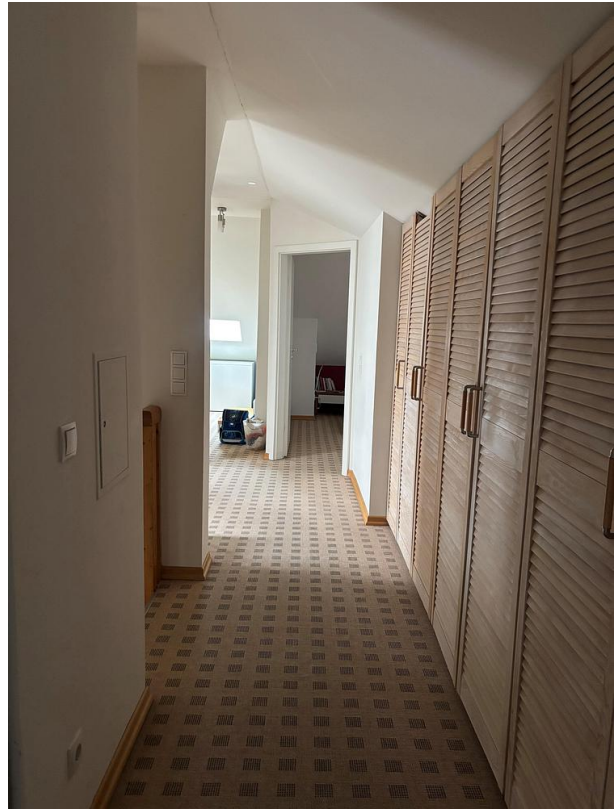
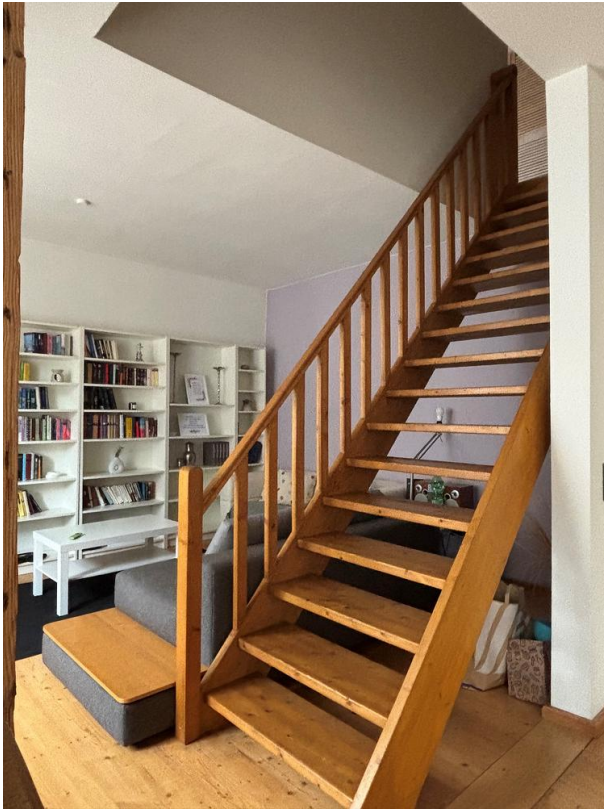






















Exposéplan, nicht maßstäblich

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.

