



## 90443 Nürnberg

# Charmante 2-Zimmer-Wohnung im 3. OG eines Ensembleschutz-Hauses in Nürnberg Steinbühl



**180.000 €**

Kaufpreis

**60 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Clarissa Sonnleithner

Tel.: 0911 230-1731

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 60 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |

## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 26.06.2026  |
| gültig bis           | 25.06.2036  |
| Baujahr (Haus)       | 1907        |
| Primär-Energieträger | Gas         |
| Wertklasse           | C           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 80,50       |

## Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 180.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

## Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | 01.08.2026 |
| Ab-Datum     | 01.08.2026 |
| vermietet    | ✓          |

## Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1907  |
| Verkaufstatus | offen |



## Ausstattung

### Allgemein

|                |   |
|----------------|---|
| Kabel / Sat-TV | ✓ |
| Abstellraum    | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|               |   |
|---------------|---|
| Etagenheizung | ✓ |
|---------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|          |   |
|----------|---|
| Laminat  | ✓ |
| Linoleum | ✓ |

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- 3. Obergeschoss ohne Aufzug
- ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Ensembleschutz
- Gasetagenheizung
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Holzfenster
- Drehsicherungen
- Dachboden- und Kellerabteil



## Beschreibung

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr ca. 1907 und bietet mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Potenzial für Liebhaber historischer Bausubstanz. Die Wohnung präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand – ideal für Eigentümer, die ihre eigenen Ideen und persönliche Handschrift einbringen möchten.

Vom zentralen Flur aus erreichen Sie sämtliche Räume der Wohnung: Rechts befindet sich eine großzügige Ankleide oder praktischer Abstellplatz. Links liegen die beiden hellen Zimmer, die sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer nutzen lassen. Geradeaus gelangen Sie in die Küche, die bereits mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet ist. Auf der rechten Seite des Flurs befindet sich das Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und WC. Ein direkter Zugang vom Bad führt auf den sonnigen Südbalkon – ein kleiner Rückzugsort für entspannte Stunden.

Zur Wohnung gehören zudem ein Kellerabteil sowie ein Dachbodenabteil, die zusätzlichen Stauraum bieten. Das gesamte Haus steht unter Ensembleschutz, was den historischen Charme der Immobilie bewahrt. Kürzlich wurde die hintere Fassade des Hauses erneuert und gedämmt, sodass sowohl Energieeffizienz als auch Werterhalt sichergestellt sind.

Diese Wohnung eignet sich perfekt für kreative Köpfe, die ein individuelles Zuhause mit Charakter suchen und die Möglichkeit schätzen, ihre eigenen Akzente zu setzen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit uns.

## Lage

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in dem Stadtteil Steinbühl - in unmittelbarer Nähe zum Melanchtonplatz, Landgrabenstraße und Gibitzenhofstraße. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schule, etc. können fußläufig erreicht werden. Die Straßenbahn ist etwa fünf Gehminuten entfernt und die Stadtautobahn "Frankenschnellweg" ist über die Gibitzenhofstraße erschlossen.









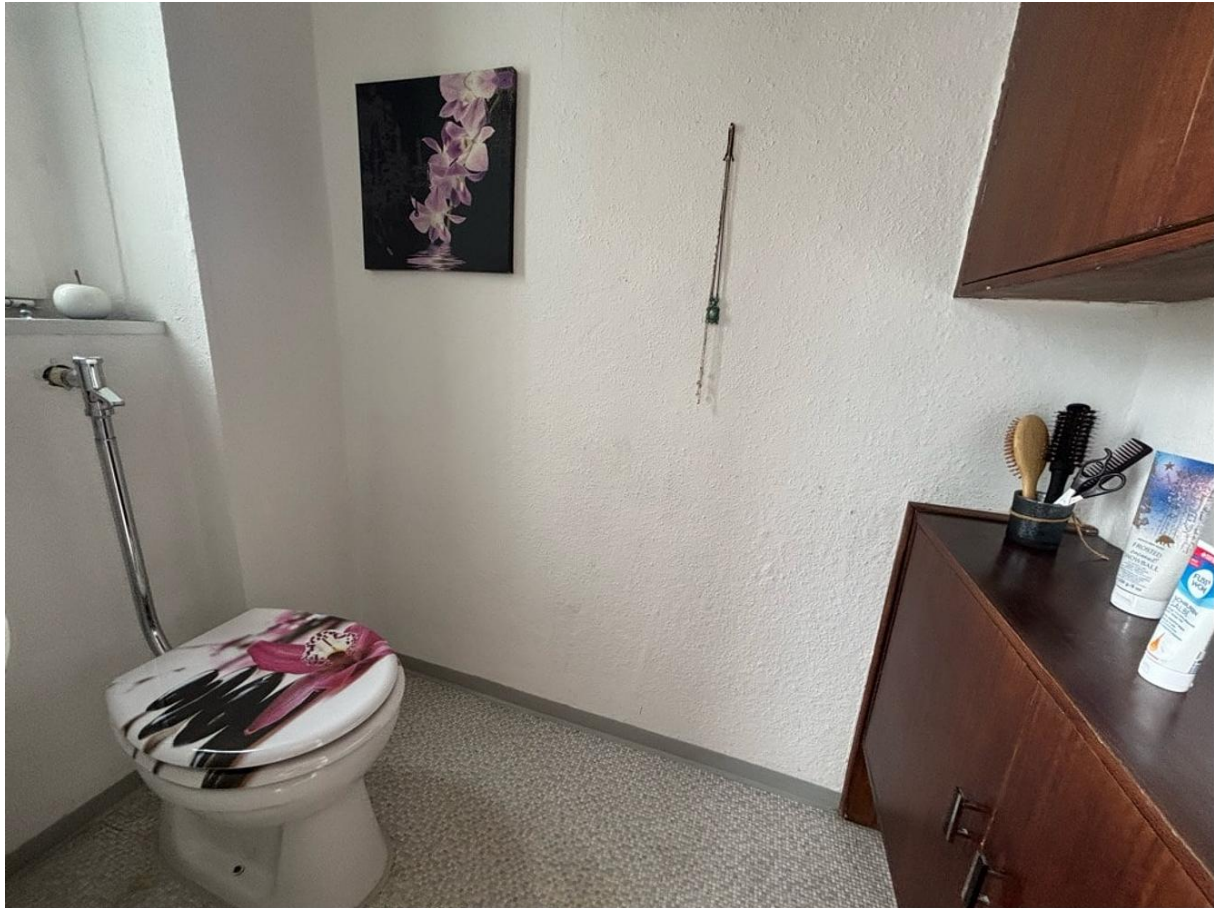












# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.



