



## 90443 Nürnberg

# Hinterhaus mit 2-Wohneinheiten in urbaner Wohnlage der Nürnberger-Südstadt



**399.000 €**

Kaufpreis

**171,79 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**51,14 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Matthias Glöckler

Tel.: 0160 1547592

[matthias.gloeckler@immo-smile.de](mailto:matthias.gloeckler@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	171,79 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	51,14 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Kaltmiete	600 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.12.2017
gültig bis	01.12.2027
Baujahr (Haus)	1949
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	232.5

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	teilw. ab sofort
vermietet	✓

## Zustand

Baujahr	1949
letzte Modernisierung	2020



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



## Beschreibung

Diese besondere Immobilie vereint laufende Mieteinnahmen, Entwicklungspotenzial und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach. Auf insgesamt ca. 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei voneinander getrennte Wohneinheiten, die sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessante Perspektiven eröffnen.

Die Erdgeschossseinheit verfügt über ca. 86,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche und steht derzeit leer. Großzügige Fensterflächen, offene Raumstrukturen und der besondere Ateliercharakter schaffen eine außergewöhnliche Grundlage für individuelle Wohn- oder Nutzungskonzepte. Die derzeitige Aufteilung bietet viel zusammenhängende Fläche und lässt Raum für eigene Ideen und Anpassungen. Teilweise ist bereits hochwertiger Eichendielenboden vorhanden, der den Räumen eine warme und zeitlose Wohnatmosphäre verleiht. Vor dem Eingangsbereich befindet sich ein überdachter Freisitz, der als geschützter Außenbereich genutzt werden kann.

Die Erdgeschossseinheit befindet sich in einem Zustand mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial, erfordert jedoch zugleich gezielte Investitionen. Da der Grundriss aktuell nicht dem klassischen Zuschnitt einer Wohnung entspricht, bietet die vorhandene Struktur viel Raum für individuelle Gestaltung und moderne Nutzungskonzepte. Ein separates WC ist vorhanden, während die Duscmöglichkeit derzeit offen in den Raum integriert ist. Zudem basiert die technische Versorgung teilweise noch auf älteren Strukturen, wodurch Verbrauchskosten aktuell nicht vollständig getrennt erfasst werden. Genau diese Ausgangslage eröffnet die Chance, die Einheit im Zuge einer Modernisierung nach eigenen Vorstellungen zu optimieren und nachhaltig aufzuwerten.

Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und verfügt über ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Einheit ist derzeit zuverlässig vermietet und über eine separate Eingangstür erreichbar. Im Obergeschoss befinden sich drei flexibel nutzbare Zimmer, ein modernes Duschbad sowie eine großzügige Wohnküche mit viel Platz für den Alltag. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Dachterrasse in Südausrichtung, die angenehme Sonnenstunden im Freien ermöglicht.

Das Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um einen zusätzlichen Wohnraum, ein separates Ankleide- bzw. Schrankzimmer sowie ein weiteres modernes Duschbad. Die durchdachte Aufteilung schafft vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenssituationen.

Das Gebäude wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert und instand gehalten. So erfolgte bereits im Jahr 2002 ein Fassadenanstrich, gefolgt von der Sanierung des Kellergeschosses sowie des Heizungs- und Tankraums im Jahr 2004. Im Jahr 2005 wurde die Dachfläche auf der Südseite erneuert. Ein weiteres hochwertiges Ausstattungsmerkmal stellt das im Jahr 2007 installierte Titanzink-Falzdach im Bereich des Erdgeschosses dar. Zuletzt wurden im Jahr 2020 im Ober- und Dachgeschoss die Elektroinstallationen umfassend erneuert sowie die beiden Duschbäder der oberen Wohneinheit modernisiert. Dadurch wurden bereits wesentliche Investitionen in technisch relevante und ausstattungsprägende Bereiche vorgenommen und der heutige moderne Standard maßgeblich mitgeprägt.

Die beiden Wohneinheiten befinden sich in einem separaten Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstücks und bieten dadurch ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. Im vorderen Bereich des Grundstücks steht ein Mehrfamilienhaus, während der hintere Grundstücksteil über eine Zufahrt erschlossen ist und somit einen komfortablen Zugang gewährleistet. Abgerundet wird das Angebot durch einen Carportstellplatz im Innenhof sowie insgesamt ca. 51 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.



## Lage

Dieses Anwesen befindet sich im Nürnberger Stadtteil Steinbühl, einer urbanen und zentrumsnahen Wohnlage südwestlich der Nürnberger Altstadt. Die Lage zeichnet sich insbesondere durch ihre kurzen Wege, die hervorragende Infrastruktur und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung aus. Sowohl Eigennutzer als auch Mieter schätzen die Kombination aus urbanem Leben, schneller Erreichbarkeit und einer hohen Alltagstauglichkeit.

Die Nahversorgung ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche Restaurants und Cafés befinden sich im direkten Umfeld und sind bequem fußläufig erreichbar. Die zentrale Lage ermöglicht es, viele Wege des täglichen Lebens ohne Auto zurückzulegen und von einer gewachsenen Infrastruktur zu profitieren.

Die Verbindung aus urbanem Leben und kurzen Wegen macht diesen Standort besonders attraktiv. Die Nürnberger Altstadt mit ihrem vielfältigen Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangebot ist in wenigen Minuten erreichbar. Ergänzt wird dies durch die nahegelegenen Pegnitzauen, die einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Umfeld schaffen und vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien bieten.

Familien profitieren von einer guten Auswahl an Kindergärten, Schulen und Betreuungseinrichtungen im näheren Umfeld. Auch zahlreiche Dienstleistungsangebote und öffentliche Einrichtungen sind schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit des Standorts.

Die Verkehrsanbindung zählt zu den großen Stärken der Lage. Mehrere U-Bahn-, Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine schnelle Verbindung in sämtliche Stadtteile Nürnbergs. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet optimale Anschlüsse im Regional- und Fernverkehr. Über den nahegelegenen Frankenschnellweg besteht zudem eine hervorragende Anbindung an die Bundesautobahn A73 sowie an das überregionale Straßennetz.







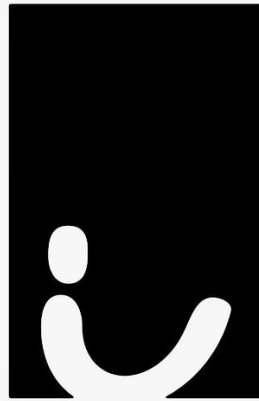








[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)



# IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN