

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Helle 4-Zimmer-Wohnung (104 m<sup>2</sup>) mit Südbalkon – ruhig & zentral in Nürnberg-Maxfeld



Objekt-Nr. OM-415996

#### Wohnung

Verkauf: **406.000 €**

Friedenstr. 74  
90409 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	412 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die wichtigsten Vorteile auf einen Blick:

- ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer, familienfreundlicher Grundriss
- oberste Etage (3. OG), keine Wohnung darüber
- sehr helle Wohnung mit Blick ins Grüne
- Südbalkon mit Markise
- Bad + separates WC vor ca. 10 Jahren komplett saniert
- energetisch gut aufgestellt und zeitgemäß effizient durch neuen Fernwärmeanschluss, Außendämmung und Zwischenbodendämmung (Energieeffizienzklasse C)
- Kellerraum mit Stromanschluss (Hobbykeller) + Dachbodenanteil
- Gepflegtes Haus mit nur 8 Parteien
- Ruhige, zentrale Lage in Nürnberg-Maxfeld, Nähe Stadtpark und Ubahn

### Wohnung & Grundriss

Diese großzügige und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in begehrter Lage von Nürnberg-Maxfeld (Friedenstraße). Sie liegt im 3. Obergeschoss (oberste Etage) eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 8 Wohneinheiten. Über der Wohnung befindet sich lediglich ein Dachboden, was ein besonders ruhiges Wohnen sowie eine schöne Aussicht ins Grüne ermöglicht.

Die ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf ein Wohnzimmer, drei Schlaf-/Kinderzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Alle Zimmer sind vom zentralen Flur aus erreichbar, was den Grundriss besonders alltagstauglich und familienfreundlich bzw. auch WG-geeignet macht. Im Flur befindet sich zudem eine praktische Abstellnische mit Einbauschränk (passende Türen sind vorhanden, aktuell demontiert).

### Ausstattung & Zustand

Das Wohnzimmer ist mit Parkettboden ausgestattet, die Schlaf- und Kinderzimmer verfügen über Laminat, der Flur ist gefliest. Die Wohnung ist insgesamt sehr hell und vermittelt eine freundliche Wohnatmosphäre. Der Südbalkon mit Markise bietet sonnige Stunden. Das Badezimmer wurde vor ca. 10 Jahren vollständig saniert, inklusive aller Leitungen, und präsentiert sich modern, zeitlos gefliest und gepflegt. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung – ein deutlicher Komfortgewinn, insbesondere für Familien.

Vor wenigen Monaten wurden u. a. folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Überarbeitung inkl. mehrfachem Neuanstrich der doppelt verglasten Holzfenster mit Jalousien
- teilweise erneuerte Rollladengurte und Gurtwickler
- neuer Sicherungskasten mit FI-Schutzschalter (2025)
- Installation einheitlicher, moderner Steckdosen und Lichtschalter
- sämtliche Räume frisch weiß gestrichen

Beheizt wird das Gebäude seit 2 Jahren über einen modernen Fernwärmeanschluss. Zudem wurde die gesamte oberste Wohnebene ca. 2012 durch eine fachgerecht eingebrachte Zwischenbodendämmung gegen den darüberliegenden Dachboden thermisch isoliert. Dies reduziert Wärmeverluste über die oberste Decke und unterstützt eine effiziente, angenehme Beheizung der Wohnung.

### Zusätzlicher Stauraum

Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum mit Stromanschluss, ausgestattet mit Werkbank und Einbauschränken – ideal als Hobby-, Werk- oder Fahrradraum oder auch zum Stellen eines Tiefkühlschranks.

Zusätzlich stehen ein eigener Dachbodenanteil, ein gemeinschaftlicher Trockenboden sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung. Diese Kombination bietet außergewöhnlich viel Nutz- und Stauraum für eine Stadtwohnung.

#### Gemeinschaftliche Grünfläche

Zum Gemeinschaftseigentum gehört eine großzügige Grünfläche hinter dem Haus, die von der Hausgemeinschaft regelmäßig genutzt wird. Dort besteht die Möglichkeit zum gemeinschaftlichen Grillen; Sitzgelegenheiten sind vorhanden. Der umliegende Baumbestand schafft ein ruhiges, grünes Umfeld und ein angenehmes Wohngefühl – trotz zentraler Lage (Fotos stammen aus der Sommerzeit und dienen der Veranschaulichung).

## Ausstattung

Ein weiterer Vorteil liegt in der Energieeffizienz des Gebäudes: Der vorhandene Energieverbrauchsausweis weist einen Endenergieverbrauch von 88,2 kWh/(m²·a) aus, was insbesondere im Vergleich zu vielen Bestandsgebäuden als günstiger Verbrauchswert zu bewerten ist. Da das Gebäude inzwischen an die Fernwärmeversorgung angeschlossen ist, profitiert die Immobilie zusätzlich von einer modernen und komfortablen Wärmeversorgung.

Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung ist der außergewöhnlich großzügige Stauraum außerhalb der Wohnfläche. Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum, der weit über die übliche Kellerfunktion hinausgeht: Er ist mit fest installierter Werkbank, mehreren Einbauschränken sowie Stromanschluss ausgestattet und eignet sich ideal als Hobby-, Werk- oder Fahrradraum. Auch die Nutzung für Heimwerkerarbeiten, Holzarbeiten, Fahrradmontage oder als Technik- bzw. Abstellraum (z. B. für einen Tiefkühlschrank) ist problemlos möglich. Zudem gibt es einen gemeinschaftlich genutzten Fahrradkeller.

Zusätzlich steht ein eigener Dachbodenanteil zur Verfügung, der weiteren wertvollen Stauraum bietet. Der Dachboden ist gut zugänglich und verfügt über ein kleines Fenster, was für Tageslicht und Belüftung sorgt. Ergänzt wird dies durch einen gemeinschaftlichen Trockenboden.

#### Hinweis zum Grundriss:

Die im Grundriss separat dargestellten Abstellräume (№ 9) sind mit der Küche (№ 1) zu einem zusammenhängenden Raum zusammengelegt. Die Küche verfügt dadurch über eine großzügige Raumfläche mit zusätzlichem Stauraum.

#### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

#### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Friedenstraße im beliebten Nürnberger Stadtteil Maxfeld. Diese Lage zählt seit Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen Nürnbergs, da sie eine seltene Kombination aus Zentrumsnähe, hervorragender Infrastruktur und ruhigem, gewachsenem Wohnumfeld bietet.

Zur Ausstattung der Wohnung zählt neben dem gepflegten Zustand und den modernisierten Elementen auch eine insgesamt entspannte Parksituation in der direkten Umgebung. Zwar gehört kein Stellplatz fest zur Wohnung, doch sind in der Friedenstraße in der Regel ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten vorhanden, so dass die Parkplatzsuche vor Ort im Alltag selten zu einem Problem wird. Darüber hinaus besteht falls gewünscht die Möglichkeit, für Bewohner einen Bewohnerparkausweis (Anwohnerparken, 30 € pro Jahr) zu beantragen.

Maxfeld grenzt unmittelbar an die Nürnberger Altstadt und ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, begrünten Straßenzügen und einer hohen Wohnqualität. Trotz der sehr zentralen Lage handelt es sich um ein überwiegend ruhiges Wohngebiet, das insbesondere bei Familien, Berufstätigen und Eigennutzern sehr geschätzt wird.

Ein besonderes Plus ist die Nähe zum Nürnberger Stadtpark, der in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Er bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge, sportliche

Aktivitäten oder Zeit im Grünen – ein echter Mehrwert für das tägliche Leben mitten in der Stadt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station Maxfeld ist fußläufig in ca. 7 Minuten (<500 Meter) erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu weiteren Stadtteilen. Auch Straßenbahn- und Busverbindungen befinden sich in der Nähe. Für Autofahrer sind die wichtigsten Verkehrsachsen schnell erreichbar.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Ebenso ist die medizinische Versorgung durch zahlreiche Arztpraxen und Apotheken im Stadtteil gesichert.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in kurzer Distanz und sind fußläufig erreichbar. Die Kombination aus kurzen Wegen, Grünflächen und ruhigem Wohnumfeld macht den Standort ideal für Familien mit Kindern.

Darüber hinaus lädt die Nähe zur Nürnberger Innenstadt dazu ein, kulturelle Angebote, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu nutzen. Gleichzeitig bietet Maxfeld ein angenehmes Maß an Distanz zum touristischen Trubel der Altstadt.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr zentrale, hervorragend angebundene und dennoch ruhige Wohnlage, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbindet und sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Käufer äußerst attraktiv ist.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Südbalkon mit Markise

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer, kernsaniert 2015



# Exposé - Galerie



Separates WC



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon, Sichtschutz demontiert



# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer klein



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer klein



Kinderzimmer klein



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer groß



Kinderzimmer groß

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer groß



Badezimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Separates WC



Zentraler Flur

# Exposé - Galerie



Einbauschränk Flur, Türen vorh



großzügiges Dachbodenabteil



# Exposé - Galerie



Trockenboden Hausgemeinschaft



Kellerraum mit Stromanschluss

# Exposé - Galerie



Kellerraum mit Stromanschluss



Hauseingangstüre



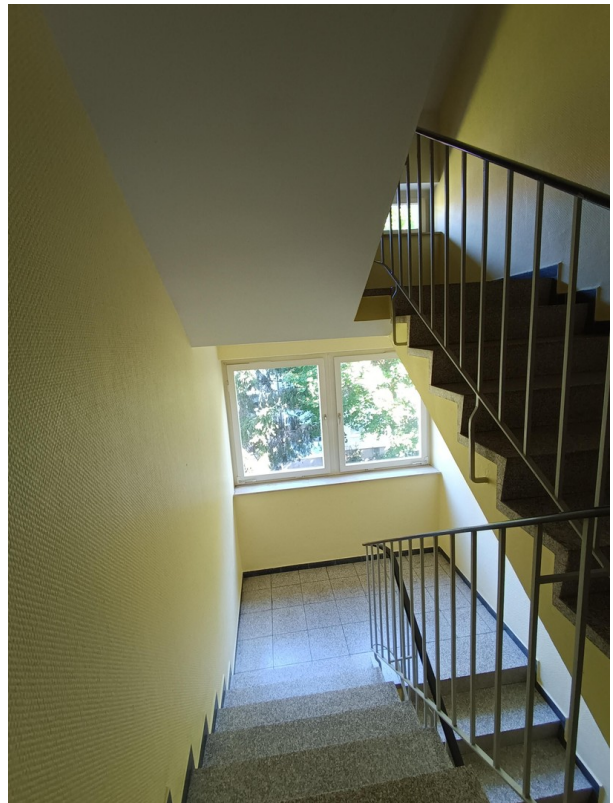
# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Treppenhaus



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Garten (Sommer 2025)



Hauseingang (Sommer 2025)

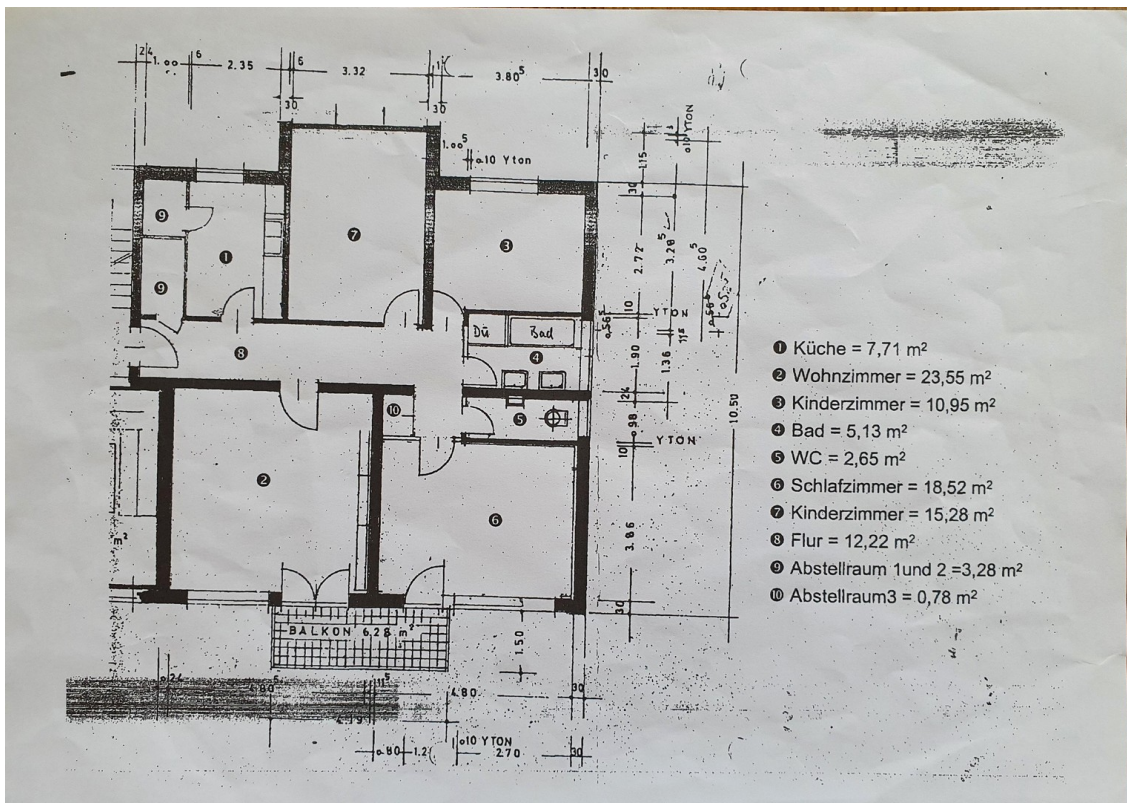


# Exposé - Galerie



Garten (Sommer 2025)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

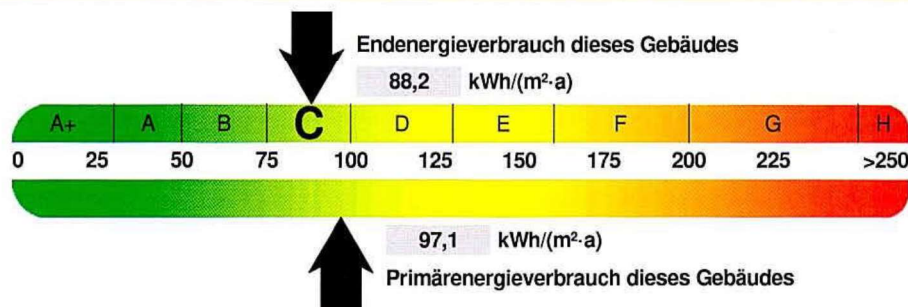
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2018-002174807

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

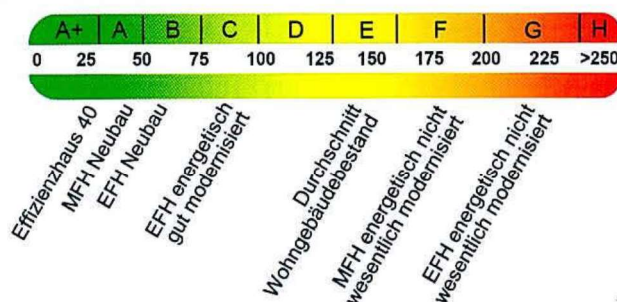
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

88,2 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.07.2015	30.06.2018	Heizöl	1,10	180440	59541	120899	1,12
01.07.2015	30.06.2018	Leerstandszuschlag	1,10	774	616	158	1,12

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{N}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus