

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

**Urban. Grün. Modern. – 3-Zimmer, vollständig renoviert,  
provisionsfrei, U1 Nähe**



Objekt-Nr. OM-424097

### Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:  
Dario Tippmann

90429 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	254 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

KOMPLETT MODERNISIERT 2026 – SOFORT BEZUGSFERTIG

Diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung wurde in 2026 vollständig saniert und ist technisch auf dem neuesten Stand für die nächsten 20+ Jahre.

### ✓ RENOVIERUNG (2026) – ALLE GEWERKE NEU

- Elektrik: Moderne Leitungen, LED durchgängig, neue Steckdosen
- Heizung: Gas-Etagenheizung (neu, kosteneffizient)
- Böden: Hochwertige Designbeläge in Echtholzoptik (pflegeleicht)
- Bad: Modern mit Fenster, großzügige Dusche, neue Armaturen
- Türen/Zargen: Echtholz (hochwertige Materialwahl)
- Wände: Neu gestrichen, professionell vorbereitet
- Fenster: Kunststoff-Isolierglas, optimale Wärmeisolierung
- Fassade: Wärmegedämmt

### ✓ ENERGIEEFFIZIENZ

- Energieklasse C (99,2 kWh/m<sup>2</sup>a) – sehr gut für Baujahr 1958
- Zukunftssicher, erfüllt moderne Standards
- Niedrige Betriebskosten

### ✓ AUSSTATTUNG & BESONDERHEITEN

- Wohnfläche: 65 m<sup>2</sup> (inkl. Balkon)
- Zimmer: 3 (hell, großzügig, intelligenter Zuschnitt)
- Glasfaser-Internet: Im Haus verfügbar
- Balkon: West-ausgerichtet
- Sofort bezugsfertig
- Garage: Optional für € 20.000

### ✓ NEBENKOSTEN

- Hausgeld: € 254/Monat
- Enthalten: Wasser, Kanal, Müllabfuhr, Verwaltung, Rücklagenbeiträge
- Fair und transparent

### ✓ BESONDERHEITEN

- Provisionsfrei = Sie sparen € 12-15k
- Direktverkauf (privater Besitzer)
- Transparente Preisbildung, keine versteckten Kosten

PERFEKT FÜR:

→ Berufstätige (25-40 Jahre)

Schnelle U-Bahn-Fahrt zur Arbeit, modernes Urban-Living,

zeiteffizient + qualitativ hochwertig

→ Junge Familien (mit 1-2 Kindern)

3 Zimmer perfekt für Eltern + Kinder, sichere & gepflegte Nachbarschaft,

Natur direkt erreichbar

→ Qualitätsorientierte Paare (30-45 Jahre)

Hochwertige Materialien (Echtholz, Designbeläge), modernes Design,

faire Preisbildung, urbanes Lebensgefühl

→ KAPITALANLEGER & INVESTOREN

✓ Zwei attraktive Vermietungsszenarien:

SZENARIO 1 – Einzelvermietung (Klassisch & Sicher)

- Kaltmiete: € 975/Monat (+ optional Garage € 120)

- Jährliche Mieteinnahme: € 13.140 (mit Garage)

- Brutto-Mietrendite: 4,25% p.a.

- Profil: Wartungsarm, einfache Verwaltung, stabile Auslastung

SZENARIO 2 – WG-Vermietung (Höhere Rendite)

- Kaltmiete: € 1.400-1.500/Monat (3 separate Zimmer)

- Jährliche Mieteinnahme: ca. € 18.000-19.000 (mit Garage)

- Brutto-Mietrendite: 6% p.a.

- Profil: Ideal für Szene-Viertel, hohe Nachfrage bei Student:innen

& jungen Berufstätigen, stabile WG-Vermietung

---

PREIS: € 289.000 (Garage optional: € 20.000)

Sofort verfügbar | Termin vereinbaren!

## Ausstattung

### Fußboden:

Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Rufen Sie mich gerne jederzeit an unter:

015254558161

## Lage

BÄRENSCHANZE – DAS SZENE-VIERTEL NÜRNBERGS

---

## MOBILITÄT & ANBINDUNG

- U-Bahn-Haltestelle Maximilianstraße: 50 Meter Fußweg
  - U1 direkt angebunden
  - Zur Altstadt: 3-5 Minuten U-Bahn
  - Frankenschnellweg (A9): 300 Meter Entfernung
  - Ruhige Seitenstraße – keine Lärmbelastung
  - Flexible Mobilität: U-Bahn + Auto kombinierbar
- 

## QUARTIER & CHARAKTER

Bärenschanze ist Nürnbergs authentisches Szene-Viertel mit echtem Charakter:

✓ Kunstszene & Kreativität

Street Art, kleine Galerien, Ateliers, kreatives Publikum

✓ Authentisches Nachtleben

Beliebte Bars, Kneipen mit Charakter, Live-Music-Locations

(nicht austauschbar, sondern echt)

✓ Lokal & Unverfälscht

Bio-Läden, Second-Hand-Stores, Cafés mit Profil,

lokale Bäckereien & Metzgereien (keine Franchise-Läden)

✓ Etabliert & Sicher

Stabiles, gut gepflegtes Quartier mit anspruchsvoller Bewohnerstruktur

✓ Aufstiegsdynamik

Zunehmend beliebt bei jungen Berufstätigen & Familien –

noch nicht überhyped, aber deutlich im Aufwind

---

## NATUR & NAHERHOLUNG

- Pegnitzauen: 500 Meter entfernt
  - Eines der größten zusammenhängenden Grüngelände Nürnbergs
  - Tägliche Erholung: Jogging, Radfahren, Spaziergang, Picknick
  - Parks & Spielplätze vorhanden
  - Biergärten & Naturausflugsziele in der Nähe
- 

## NAHVERSORGUNG & INFRASTRUKTUR

Fußläufig verfügbar:

- Einkaufen: Bio-Läden, Hofläden, Supermärkte

- Restaurants & Cafés: Vielfältiges Angebot mit echtem Charakter
  - Ärzte & Apotheken
  - Kino, Theater, Kulturangebote
  - Bäckereien, Metzgereien
  - Gute Schulen in der Nähe (für Familien)
- 

#### INTERNET & DIGITALE INFRASTRUKTUR

- Glasfaser-Internet im Haus verfügbar
  - Zukunftssicher für Home-Office & modernes Wohnen
- 

#### DIE BESONDERHEIT:

Urban-Mobilität (U-Bahn direkt vor der Tür, 3 Min ins Zentrum)

+ Lebensqualität & Natur (Pegnitzauen, Szene-Viertel, authentisches Quartier)

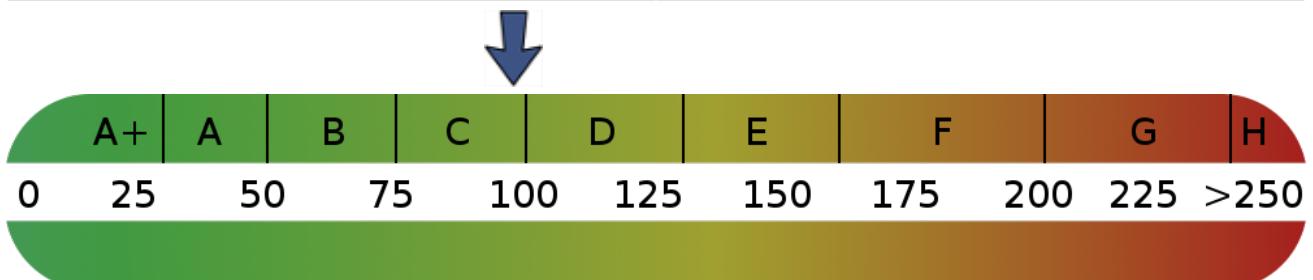
Das ist eine seltene Kombination in Nürnberg!

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	99,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

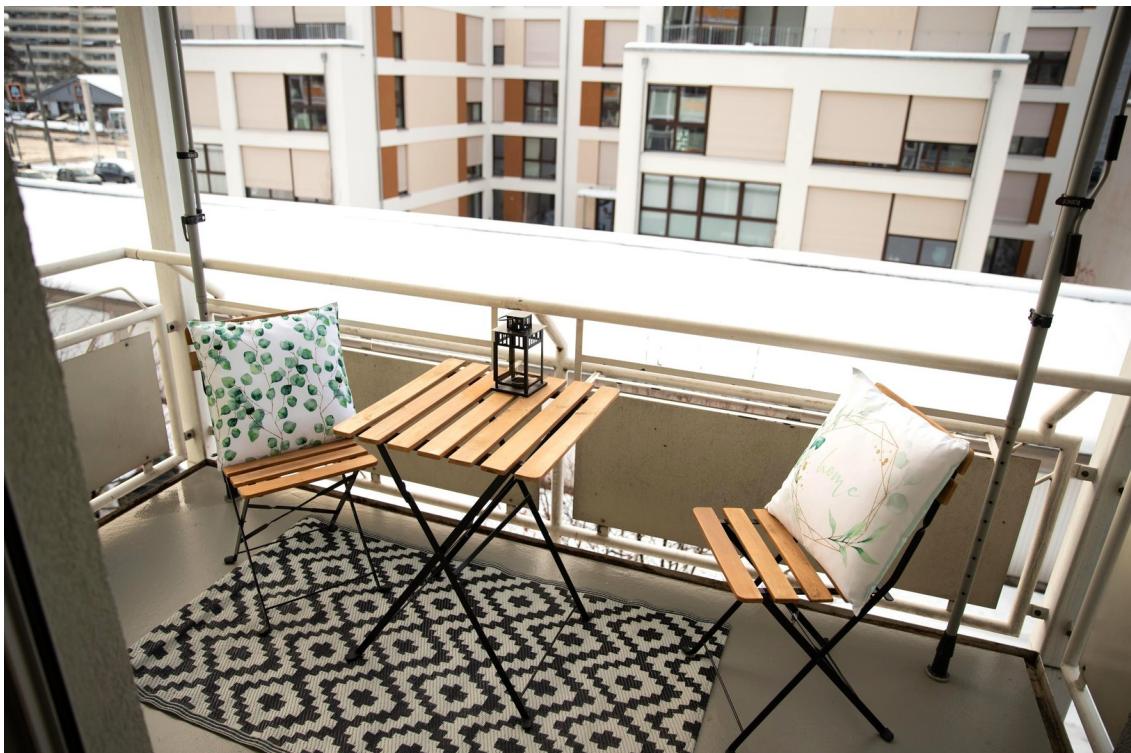


## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bett



Bett

# Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer



Arbeits-/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Küche

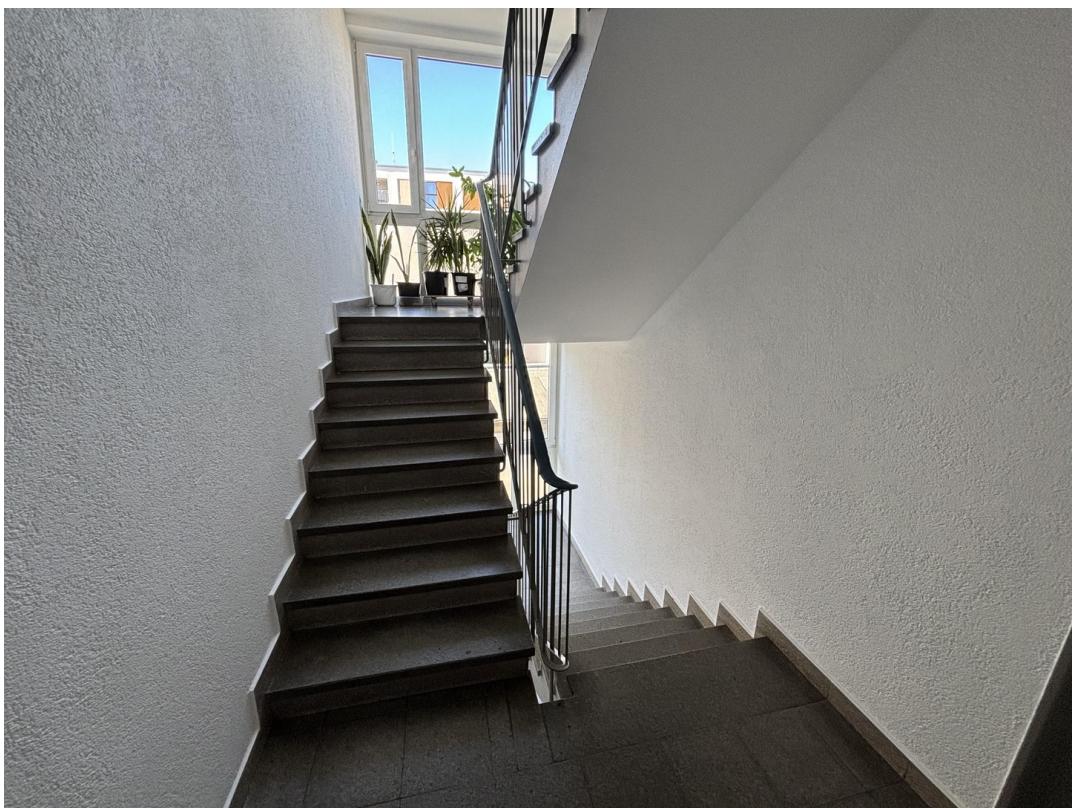


Haus hinten

# Exposé - Galerie



Haus vorne



Hausflur

# Exposé - Galerie



Pegnitzauen



Garage

# Exposé - Grundrisse

ETW

Murrstraße 10, 90429 Nürnberg, Bayern, DE  
ETAGEN: 1

**m** magicplan

ÜBERSENDET VON Thomas Grosser  
grosser@kom21.de +4991134079300

## ▼ 2. Stock



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßennahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möbelplanungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichtete Raummittelmäß nach WoFlV bzw. Zweiseit-Berechnungsverordnung verwendet.

Page 1/5

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingemessen. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ortkörperlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt.  
Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

# Exposé - Grundrisse

**ETW**

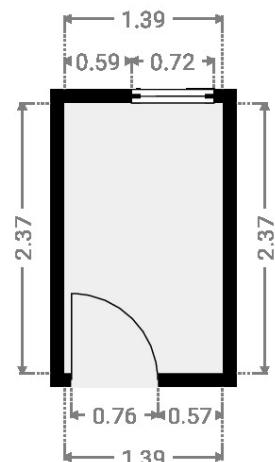
Murrstraße 10, 90429 Nürnberg, Bayern, DE  
ETAGEN: 1

**m** magicplan

ÜBERSENDET VON Thomas Grosser  
grosser@kom21.de · +4991134079300

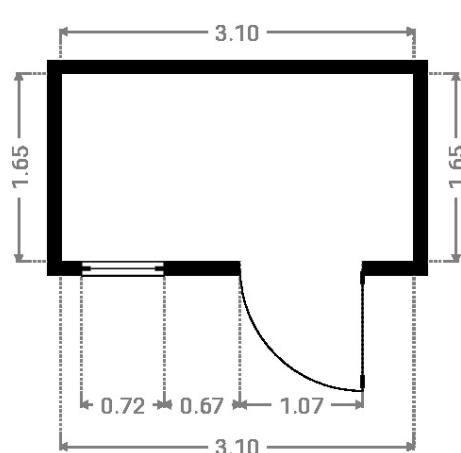
▼ **Badezimmer**  
2. Stock

BREITE: 1.39 m · LÄNGE: 2.37 m  
BEREICH: 3.29 m<sup>2</sup> · UMFANG: 7.52 m



▼ **Balkon**  
2. Stock

BREITE: 3.10 m · LÄNGE: 1.65 m  
BEREICH: 5.11 m<sup>2</sup> · UMFANG: 9.50 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßennahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möbelungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichtete Raummittelmäß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 2/5

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingemessen. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt.  
Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

# Exposé - Grundrisse

**ETW**

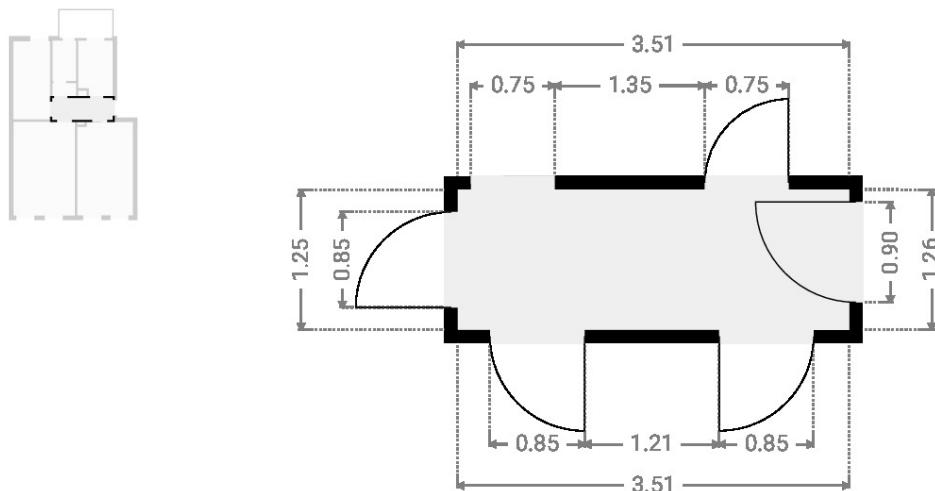
Murrstraße 10, 90429 Nürnberg, Bayern, DE  
ETAGEN: 1

**m** magicplan

ÜBERSENDET VON Thomas Grosser  
grosser@kom21.de · +4991134079300

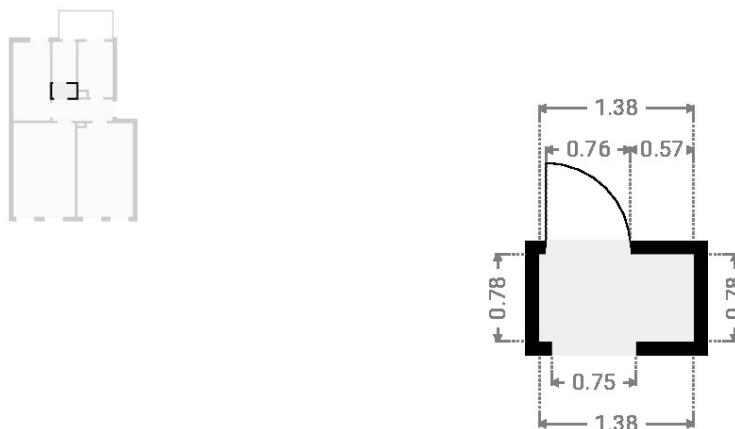
▼ Diele  
2. Stock

BREITE: 3.51 m · LÄNGE: 1.26 m  
BEREICH: 4.40 m<sup>2</sup> · UMFANG: 9.52 m



▼ Diele  
2. Stock

BREITE: 1.38 m · LÄNGE: 0.78 m  
BEREICH: 1.08 m<sup>2</sup> · UMFANG: 4.33 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichtete Raummittelmäß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 3/5

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingemessen. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt.  
Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

# Exposé - Grundrisse

ETW

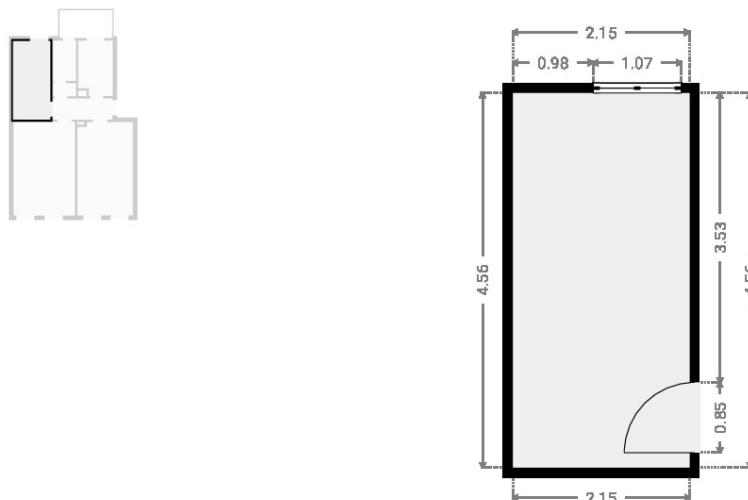
Murrstraße 10, 90429 Nürnberg, Bayern, DE  
ETAGEN: 1

**m** magicplan

ÜBERSENDET VON Thomas Grosser  
grosser@kom21.de · +4991134079300

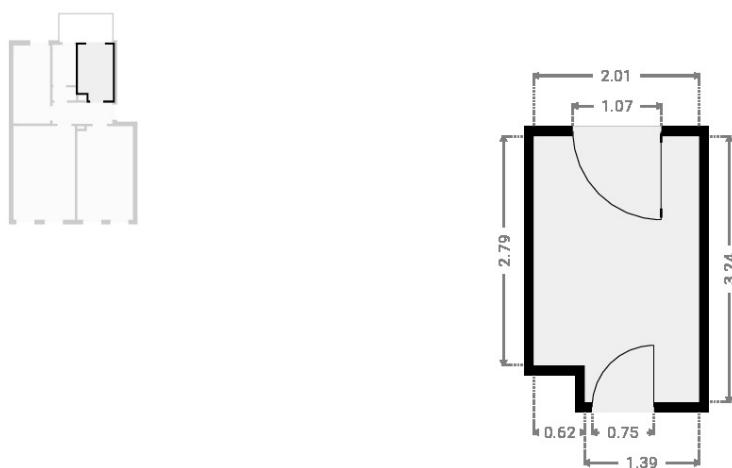
## ▼ Kinderzimmer 2. Stock

BREITE: 2.15 m · LÄNGE: 4.56 m  
BEREICH: 9.81 m<sup>2</sup> · UMFANG: 13.43 m



## ▼ Küche 2. Stock

BREITE: 2.01 m · LÄNGE: 3.24 m  
BEREICH: 6.23 m<sup>2</sup> · UMFANG: 10.50 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möbelplanungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichtete Raummittelmäß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 4/5

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingemessen. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt.  
Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

# Exposé - Grundrisse

ETW

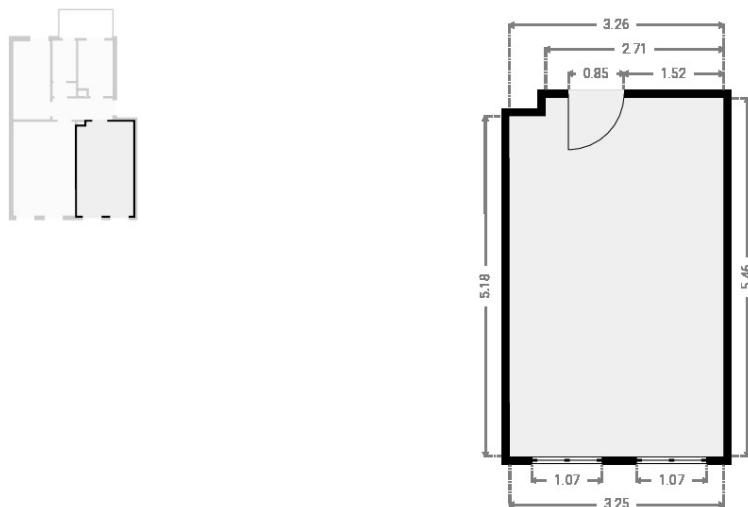
Murrstraße 10, 90429 Nürnberg, Bayern, DE  
ETAGEN: 1

**m** magicplan

ÜBERSENDET VON Thomas Grosser  
grosser@kom21.de +4991134079300

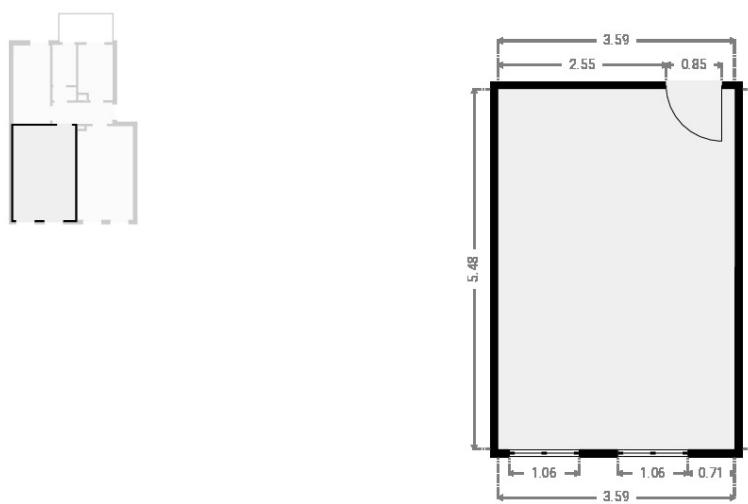
## ▼ Schlafzimmer 2. Stock

BREITE: 3.26 m · LÄNGE: 5.46 m  
BEREICH: 17.60 m<sup>2</sup> · UMFANG: 17.42 m



## ▼ Wohnzimmer 2. Stock

BREITE: 3.59 m · LÄNGE: 5.48 m  
BEREICH: 19.69 m<sup>2</sup> · UMFANG: 18.15 m



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßenahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möbelplanungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichtete Raummittelmäß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 5/5

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingemessen. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt.  
Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.