

Exposé

Erdgeschosswohnung in Nürnberg - Nordstadt

**Viel Platz zum Leben & Wohlfühlen- 5-Zimmer-Wohnung
mit Charme in zentraler Lage!**



Objekt-Nr. OM-433181

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:
Alena Holland

90425 Nürnberg - Nordstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1913	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	138,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Massiver Altbau aus Nürnbergs Gründerzeit mit stabilen Wänden und hohen Decken (Raumhöhe 2.80m). Große Fensterflächen und großzügige Grundrisse sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die gut geschnittene Raumaufteilung (5 Zimmer auf 138 m²) bietet nicht nur flexible Nutzungsmöglichkeiten, sondern auch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und großzügigen Wohnkomfort für Familie oder Wohngemeinschaft.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über ein stillvolles Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Die Einbauküche mit Geräten und Badmöbel können ohne Ablöse übernommen werden. Bequemlichkeit steht an erster Stelle: Ein praktischer Wasch- und Trockenraum, sowie ein kleiner Werkzeugraum sind vorhanden. Großzügiger Keller nutzbar als Lager, Archiv oder Hobbyraum. Die fünf lichtdurchfluteten Zimmer sind mit 3fach verglasten Lärmschutzfenstern ausgestattet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Gewerbezulassung ist vorhanden. Ideal für Airbnb, Praxis, WG oder Homeoffice. Bei möblierter Kurzzeitvermietung (Airbnb/Booking) sind bis zu 3.500 €/Monat erzielbar.

Das Mehrfamilienhaus, bestehend aus 16 Eigentumswohnungen, ist in einem sehr guten Zustand und gut gepflegt.

Das komplette Dach wurde 2015 erneuert. Das hierfür aufgenommene Darlehen ist bereits vollständig abbezahlt, so dass keine offene Verpflichtungen bestehen.

2025 wurde der Innenhof erneuert. Eine harmonische Eigentümergemeinschaft achtet auf den Zustand des Hauses.

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Thon. Die Wohngegend bietet sowohl Ruhe als auch urbane Nähe. Der Standort zeichnet sich durch seine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus. Lage: 2 Minuten zur Tram, 5 Minuten zur U-Bahn. Ideal sowohl für schnelle Trips in die Innenstadt als auch in Richtung Erlangen oder Fürth. Die Fahrzeit bis zum Hauptbahnhof beträgt 9 Minuten und der Flughafen ist ca. 11 Fahrminuten entfernt.

Alles in direkter Umgebung: Einkauf, Schule, Ärzte, Kindergärten, Spielplätze, Restaurants, Metzgerei und Bäckerei.

Im Sommer laden die umgebenden Kleingartenkolonien, sowie die Pegnitzwiesen zu langen Spaziergängen ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	192,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche mit Möbel und Geräten



Büroraum oder Hobbyraum

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Grundrisse

