

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Sonnige 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Altbau, 3. OG, ca. 66 m², Keller & Dachboden



OKENSTR. 19
90443 NÜRNBERG

WOHNEN MIT CHARAKTER

Helle 2-Zimmer-Altbauwohnung

Hohe Räume, große Fenster und ein durchdachter Grundriss schaffen ein Wohngefühl, das Altbaucharme und Alltagstauglichkeit perfekt verbindet.

“
Ein Zuhause mit Atmosphäre.
Ideal für Eigennutzer,
Paare oder Kapitalanleger.“

- ca. 66 m² Wohnfläche
- 3. Obergeschoss Wohnung?
- Keller & Dachboden inklusive

LICHTDURCHFLUTET
Große Fenster sorgen für helle, freundliche Räume.

GROSSE WOHNKÜCHE
Hilf Platz zum Kochen, Essen und Gestalten.

PRAKTISCH & DURCHDACHT
Abstellraum in der Wohnung plus zwei zusätzliche Abstell.

Objekt-Nr. OM-448347
Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Fraebel

Okenstr. 19
90443 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	76,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	277 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Eigentumswohnung in der Okenstraße 19 in Nürnberg-Steinbühl. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 10 Parteien und verfügt über brutto ca. 66 m² Grundfläche. Sie bietet den Charakter einer klassischen Altbauwohnung mit einem alltagstauglichen Grundriss und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Der Zuschnitt der Wohnung ist klar und funktional: Neben großzügig geschnittenen Wohn- und Schlafzimmern steht eine geräumige Wohnküche mit viel Platz zum Kochen, Essen und für geselliges Zusammensitzen zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad, einen Flur sowie einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung. Zusätzlich gehören ein separates Keller- und Dachbodenabteil von zusammen ca. 12 m² Nutzfläche zur Einheit.

Der Bodenbelag in Flur und Küche wurde aktuell erneuert, wodurch diese Bereiche vor Übergabe eine optische und praktische Aufwertung erhalten haben.

Das großzügige Raumangebot mit der Kombination aus eigenen Schlaf- und Wohnzimmern, optimal nutzbarer Wohnküche und zusätzlichem Stauraum macht die Wohnung attraktiv für Singles, Paare, WGs oder auch Käufer, die ein wohnliches Zuhause mit guter Anbindung an den Nahverkehr und das historische Stadtzentrum suchen.

Ausstattung

Die Wohnung bietet eine für diese Größe sehr gut nutzbare Raumaufteilung mit separaten Wohn- und Schlafzimmer, großzügiger Wohnküche, Tageslichtbad mit Dusche/WC sowie innenliegendem Abstellraum. Zum Angebot gehören außerdem ein Kellerabteil und ein zusätzlicher abschließbarer Abstellbereich im Dachgeschoss.

Die Einbauküche wurde in den Jahren 2023 und 2024 teilweise modernisiert. Sowohl die Geschirrspülmaschine (Siemens iQ300, 4/2023) sowie das Backofen-/Herd-Set (Bauknecht BAKO4, 1/2024) wurden erneuert. Anschluss und Platz für eine Waschmaschine sind vorhanden. Die Ausstattung ist damit in wesentlichen Teilen bereits modernisiert.

Internetanschluss per Kabel bis max. 1000 MBit/s möglich.

Ein Energieausweis liegt vor. Es handelt sich um einen Verbrauchsausweis mit einem Endenergieverbrauch von 109 kWh/(m²*a) und der Energieeffizienzklasse D. Der Ausweis ist bis zum 02.07.2028 gültig. Der wesentliche Energieträger ist Gas für die Zentralheizung. Warmwasser wird durch einen Durchlauferhitzer elektrisch erzeugt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Ein kurzes Besichtigungsvideo ist auf Nachfrage verfügbar!

Privatverkauf ohne Maklergebühren.

Alle Angaben nach bestem Wissen auf Basis der vorliegenden Unterlagen erstellt.

Lage

Die Wohnung liegt im Nürnberger Stadtteil Steinbühl und damit in urbaner, zentral angebundener Lage südlich der Altstadt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafés, Ärzte und Apotheken befinden sich im näheren Umfeld. Auch die Nürnberger Innenstadt ist schnell erreichbar.

Öffentliche Stellplätze sind in der angrenzenden Straße in ausreichender Anzahl vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der S-Bahn-Haltepunkt Nürnberg-Steinbühl ist in wenigen Minuten erreichbar, weitere Bus- und Bahnverbindungen befinden sich in der nächsten Umgebung. Dadurch sind sowohl der Hauptbahnhof als auch das Stadtzentrum schnell erreichbar.

Die Lage ermöglicht kurze Wege im Alltag aufgrund des Vorteils einer innerstädtisch gelegenen Wohnung. Steinbühl ist wegen seiner Zentrumsnähe, der gewachsenen Infrastruktur und der guten Anbindung an den ÖPNV ein gefragter Wohnstandort in Nürnberg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis







Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D


Exposé - Galerie

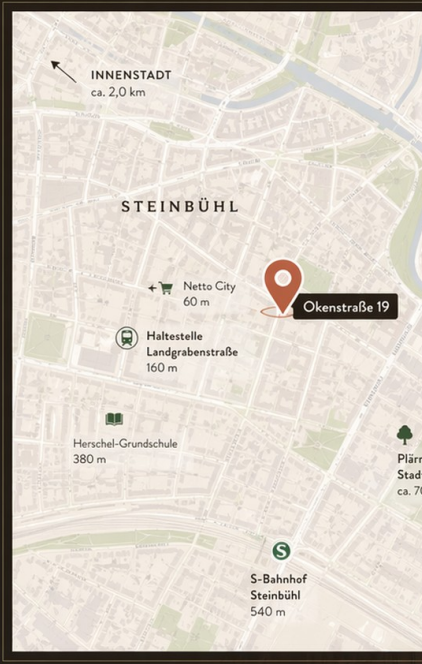
LAGE & LEBENSQUALITÄT

Zentral. Urban. Lebenswert.

Die Okenstraße liegt im beliebten Nürnberger Stadtteil Steinbühl. Hier verbinden sich historische Altbaukultur, kurze Wege und eine ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt.

-  **Nahversorgung**
ab 60 m
-  **ÖPNV**
ab 160 m
-  **Schulen**
ab 380 m
-  **Ärzte & Apotheken**
ab 200 m
-  **Grünflächen**
in der Nähe
-  **Fahrradfreundlich**
und zentral

 **ALTBAUFLAIR IN BESTER LAGE**
Charmante Altbauhäuser, gewachsene Nachbarschaft und die Nürnberger Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar – ideal zum Wohnen und Investieren.



Okenstraße 19, 90443 Nu

Lage

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnküche



Ausblick Küchenfenster

Exposé - Galerie



Tageslichtbad mit Dusche



Flur mit Eingang

Exposé - Galerie



Einbauschranks im Flur



Außenfassade

Exposé - Galerie

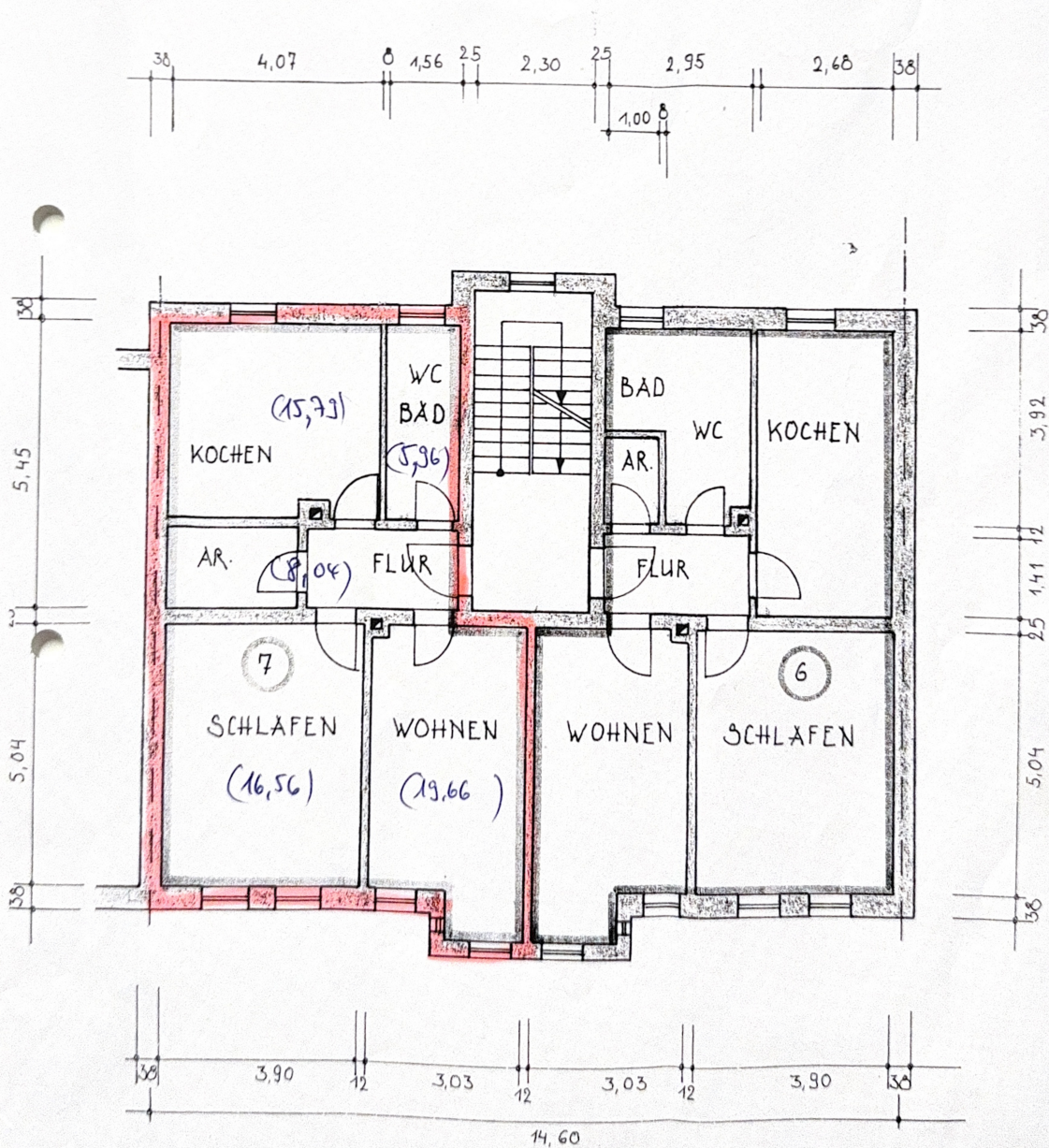


Treppenhaus

Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS

3. OBERGESCHOSS



Exposé - Anhänge

1. Exposé

Nürnberg-Steinbühl

Helle 2-Zimmer-Altbauwohnung

mit großer Wohnküche

Modernisiertes Wohnen mit klassischem Charme in urbaner Lage.

Ca. 66 m² im 3. Obergeschoss mit Abstellraum, Keller- und

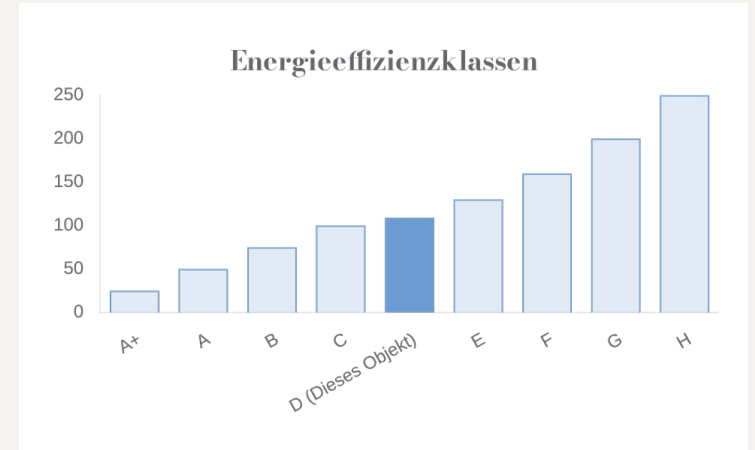
Dachbodenabteil.

DAS OBJEKT AUF EINEN BLICK

Zentrale Fakten und Kennzahlen der Wohneinheit

Wohnfläche	ca. 66 m ² laut Unterlagen
Raumstruktur	2 Zimmer plus große Wohnküche
Etage	3. OG (Wohnung Nr. 7)
Energieklasse	D (109 kWh/(m ² *a))
Energieträger	Gas (H-Gas / schweres Erdgas)

"Das Angebot verbindet klassische Altbau-Qualitäten mit einem gut lesbaren Grundriss und klaren Nebenflächen."



Energieverbrauch im Vergleich zum Durchschnitt (Klasse D)

HELLE WOHNRÄUME

Licht, Höhe und ruhige Raumproportionen

Die Wohnräume überzeugen durch großzügige Fensterflächen und eine hervorragende Belichtung. Der ruhige Zuschnitt bietet ideale Bedingungen für Wohnen und Schlafen. Gepflegter Laminatboden unterstreicht die moderne Ästhetik der Altbausubstanz.

"Die Wohnräume wirken hell, klar gegliedert und im Alltag sehr gut nutzbar."



Helle Wohnräume mit klassischen Altbau-Proportionen

DIE WOHNKÜCHE

Viel Platz für Kulinarik und geselliges Beisammensein

Die großzügige Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung. Sie bietet ausreichend Platz für eine moderne Küchenzeile sowie einen vollwertigen Essbereich, ideal für Singles oder Paare.

Modernisierung

Teilmodernisierte Elektrogeräte aus 2023/2024, inklusive neuem Backofen-Set und Geschirrspüler.

Praxisnutzen

Separate Wohn- und Kochzone schafft ein stimmiges Raumgefühl und hohe Alltagstauglichkeit.



Großzügiger Kochbereich mit moderner Ausstattung



Integrierter Essplatz für gemütliche Abende

MODERNISIERTES TAGESLICHTBAD

Funktionalität trifft auf zeitgemäße Ausstattung

Das helle Badezimmer kombiniert praktischen Nutzen mit einer gepflegten Optik. Ein großes Fenster sorgt für natürliche Belüftung und ein angenehmes Raumgefühl.

Tageslicht

Großes Fenster für optimale natürliche Belichtung und Belüftung.

Raumnutzung

Effiziente Aufteilung für maximale Bewegungsfreiheit auf kompakter Fläche.

Ausstattung

Gepflegte Sanitärobjekte und eine funktionale Dusche.

Design

Zeitlose Gestaltung, ideal für langfristige Vermietung oder Eigennutzung.



Modernisiertes Badezimmer mit Fokus auf Licht und Funktionalität

GRUNDRISS & FLÄCHEN

Durchdachte Raumaufteilung und viel Stauraum

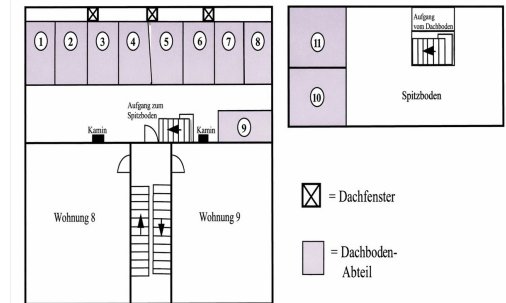
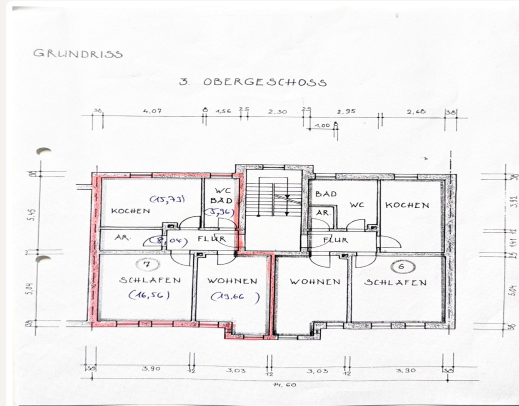
Die Einheit ist klassisch geschnitten und wird durch einen Abstellraum sowie umfangreiche Nebenflächen funktional erweitert. Jeder Quadratmeter wird optimal genutzt.

01 Separates Schlaf- & Wohnzimmer

02 Große Wohnküche als Zentrum

03 Praktischer Abstellraum intern

04 Keller- & Dachbodenabteil



LAGE & UMGEBUNG

Zentrale Stadtlage in Nürnberg-Steinbühl



Landgrabenstraße / Tram
in wenigen Minuten erreichbar

ca. 8 Min mit dem ÖPNV
in die Nürnberger Innenstadt

Im direkten Umfeld:

- Netto, Rewe, Bäcker
- Cafes, Friseure, Imbiss
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- öffentliche Stellplätze vor dem Haus

URBANE LEBENSQUALITÄT

Zentrale Lage in Nürnberg-Steinbühl mit hervorragender
Anbindung an die Innenstadt und den Hauptbahnhof.

5 MIN

Fußweg zu ÖPNV &
Nahversorgung

10 MIN

Fahrtzeit zur
Nürnberger City



Zentrale Stadtlage mit klassischem Altbaubestand in der Okenstraße

MM

MARKT &^E POTENZIAL

Eigennutzer

Heller 2-Zimmer-Grundriss, grosse Wohnküche und zentrumsnahe Lage sprechen für den klassischen Selbstnutzer.

Paare & Homeoffice

Separates Wohn- und Schlafzimmer plus Abstellraum schaffen gute Alltagstauglichkeit fuer kompakte Haushalte.

Kapitalanlage

2-Zimmer-Wohnungen in urbaner Lage bleiben in der Vermarktung gut verständlich. Keller- und Dachbodenabteil stärken den Nutzwert.

KONTAKT & BESICHTIGUNG

Ihr Weg zur neuen Immobilie in Nürnberg.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Termin.



Objektadresse

Okenstr. 19
90443 Nürnberg
Wohnung 7 im 3. Obergeschoss

Besichtigung

Termine nach Vereinbarung und
Unterlagen auf Anfrage

Hinweis

Die Wohnung eignet sich fuer Eigennutzer und
Kapitalanleger.

Energieausweis, Grundriss und
Küchenmodernisierung sind dokumentiert.

Ihr nächster Schritt: [Besichtigung abstimmen und Unterlagen pruefen.](#)