

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

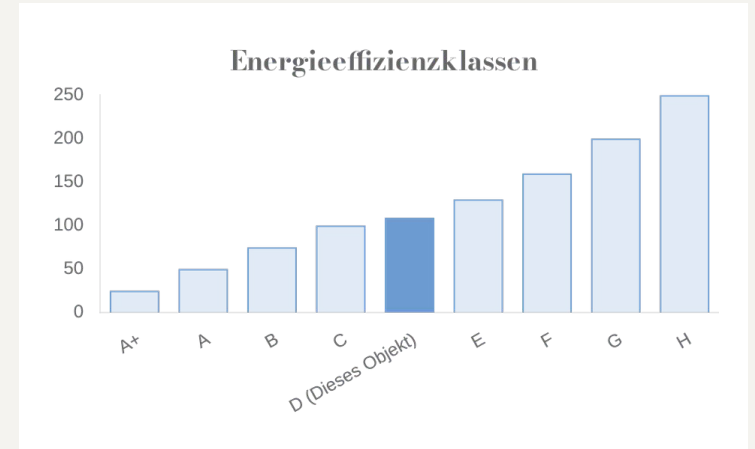
Dachbodenabteil.

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

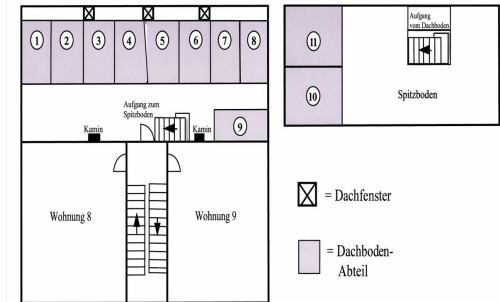
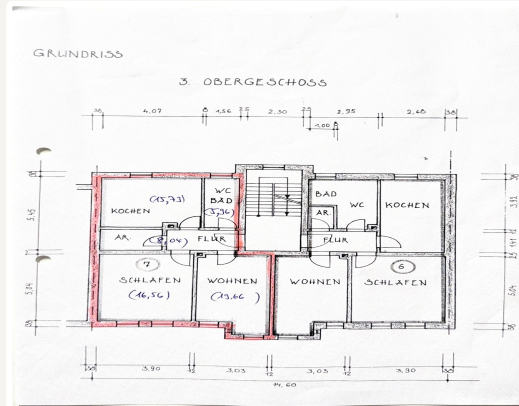
Die Einheit ist klassisch geschnitten und wird durch einen Abstellraum sowie umfangreiche Nebenflächen funktional erweitert. Jeder Quadratmeter wird optimal genutzt.

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.](#)