Wohnen in Nürnberg-Gostenhof: 2 Zimmer, sofort bezugsfrei

2 Min. zur U1 Bärenschanze · 2026 renoviert · Glasfaser in der Wohnung · provisionsfrei



KAUFPREIS

179.000€ VB

provisionsfrei
direkt von privat

Wohnfläche	**ca. 55m²**	Zimmer	**2**
Verfügbar	**sofort bezugsfrei**	Renoviert	**Anfang 2026**
U-Bahn	**U1 Bärenschanze, 2 Min.**	Internet	**Glasfaser in der Wohnung**
Etage	**2. Obergeschoss**	Heizung	**Gasetagenheizung**
Keller	**eigenes Abteil**	Hausgeld	**253€/Monat**

Auf einen Blick

Eine helle Stadtwohnung zum Selbstbewohnen, in einem der gefragtesten Viertel Nürnbergs, ehrlich beschrieben und sofort bezugsfrei.

2 Min.
zu Fuß zur U1 Bärenschanze, direkt in die Innenstadt

sofort
bezugsfrei, leer übergeben und Anfang 2026 renoviert

0€
Provision, Verkauf direkt vom Eigentümer

Sofort frei, 2026 renoviert
Leer und bezugsfrei, 2 Zimmer auf rund 55m². Anfang 2026 Wände und Türen gestrichen, neue Heizkörper in Schlafzimmer, Küche und Bad.

Top angebunden
U-Bahn Bärenschanze (U1) in rund 2 Minuten, Hauptbahnhof und Altstadt direkt, Frankenschnellweg A 73 in wenigen Minuten. Glasfaser der Telekom bis in die Wohnung.

Leben in Gostenhof
Supermarkt, Apotheke, Ärzte, Kindergarten und Schule zu Fuß. Cafés und die Pegnitz um die Ecke, die Altstadt in Radweite.

Eigene Heizung
Gasetagenheizung mit eigener Warmwasserbereitung, unabhängig von einer Zentralheizung.

Treppenhaus wird saniert
Komplettsanierung inkl. neuer Klingel- und Sprechanlage beschlossen und aus der Rücklage finanziert: keine Sonderumlage.

Saubere Abwicklung
Grundbuch lastenfrei, keine Verwalterzustimmung nötig. Vollständige Unterlagen liegen vor.

MONATLICHE KOSTEN BEIM SELBSTBEWOHNEN

Hausgeld	Grundsteuer	Gesamt geschätzt
253€	**ca. 12€**	**375 bis 435€**
davon 73,78€ Rücklage fürs Haus	im Monat	inkl. Gas und Strom

Hausgeld laut Wirtschaftsplan 2026. Gas und Strom sind geschätzt und hängen vom eigenen Verbrauch ab.

Die Wohnung

Gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 55m² im 2. Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses von 1960. Die Wohnung ist hell, hat eine gute, klare Aufteilung und ist sofort bezugsfrei. Wohnraum und Küche liegen zur Zickstraße, einer Seitenstraße der Fürther Straße. Das Schlafzimmer liegt zur Bärenschanzstraße, der ruhigeren Seite des Hauses.

Eine eigene Gasetagenheizung mit eigener Warmwasserbereitung macht Sie unabhängig von einer Zentralheizung. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Die Wohnung wird ohne Möbel und ohne Küche übergeben, sodass Sie alles nach Ihren eigenen Vorstellungen einrichten können. Bad und Küche sind gefliest und funktional, nicht auf Neubau-Standard.

RÄUME UND FLÄCHEN

Raum	Fläche laut amtlichem Aufteilungsplan
Wohnraum	18,29m²
Schlafraum	16,07m²
Küche	8,58m²
Flur mit Einbauschrank	7,91m²
Bad mit Wanne und WC	3,62m²
Summe laut Plan	**54,47m²**

Quelle: Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, Bauakte der Stadt Nürnberg (siehe Seite 8). Laser-Aufmaß September 2026: ca. 54,8m² (Seite 7). Alle Flächenangaben ohne Gewähr, maßgeblich ist der amtliche Aufteilungsplan. Fenster Kunststoff, Zweifachverglasung, 2001.



Wohnraum mit dreiteiligem Fenster zur Zickstraße

Wohnen und Schlafen



Heller Wohnbereich mit viel Tageslicht



Schlafzimmer, zur Bärenschanzstraße



Zweites Zimmer, Laminat wie im Wohnbereich



Flur mit praktischem Einbauschrank

Bad und Küche



Bad, gefliest, mit Spiegelschrank und Handtuchheizkörper



Badewanne mit Dusche



Küche mit Gasetagenheizung, gefliest, ohne Einbauküche



Küche mit Fenster

Die Küche hat ein Fenster und ist in Wirklichkeit deutlich heller, als die Fotos zeigen. Das Bad liegt innen und hat kein Fenster. Beide sind funktional und gepflegt, eine Modernisierung nach eigenem Geschmack ist möglich.

Nürnberg-Gostenhof

Die Wohnung liegt in einer Nebenstraße mitten in Gostenhof (GoHo), einem der beliebtesten und lebendigsten Viertel Nürnbergs. Zur U-Bahn-Station Bärenschanze (U1) sind es nur rund zwei Minuten zu Fuß, von dort erreichen Sie die Innenstadt und den Hauptbahnhof direkt. Supermarkt, Apotheke, Ärzte, Kindergarten und Schule sind zu Fuß erreichbar, Cafés und die Pegnitz sind um die Ecke, die Altstadt liegt in Radweite. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf dem Frankenschnellweg (A 73) Richtung Fürth, Erlangen und Autobahnnetz. Ein Viertel mit eigenem Charakter, in dem Wohnungen bei Mietern wie bei Eigennutzern gefragt sind.



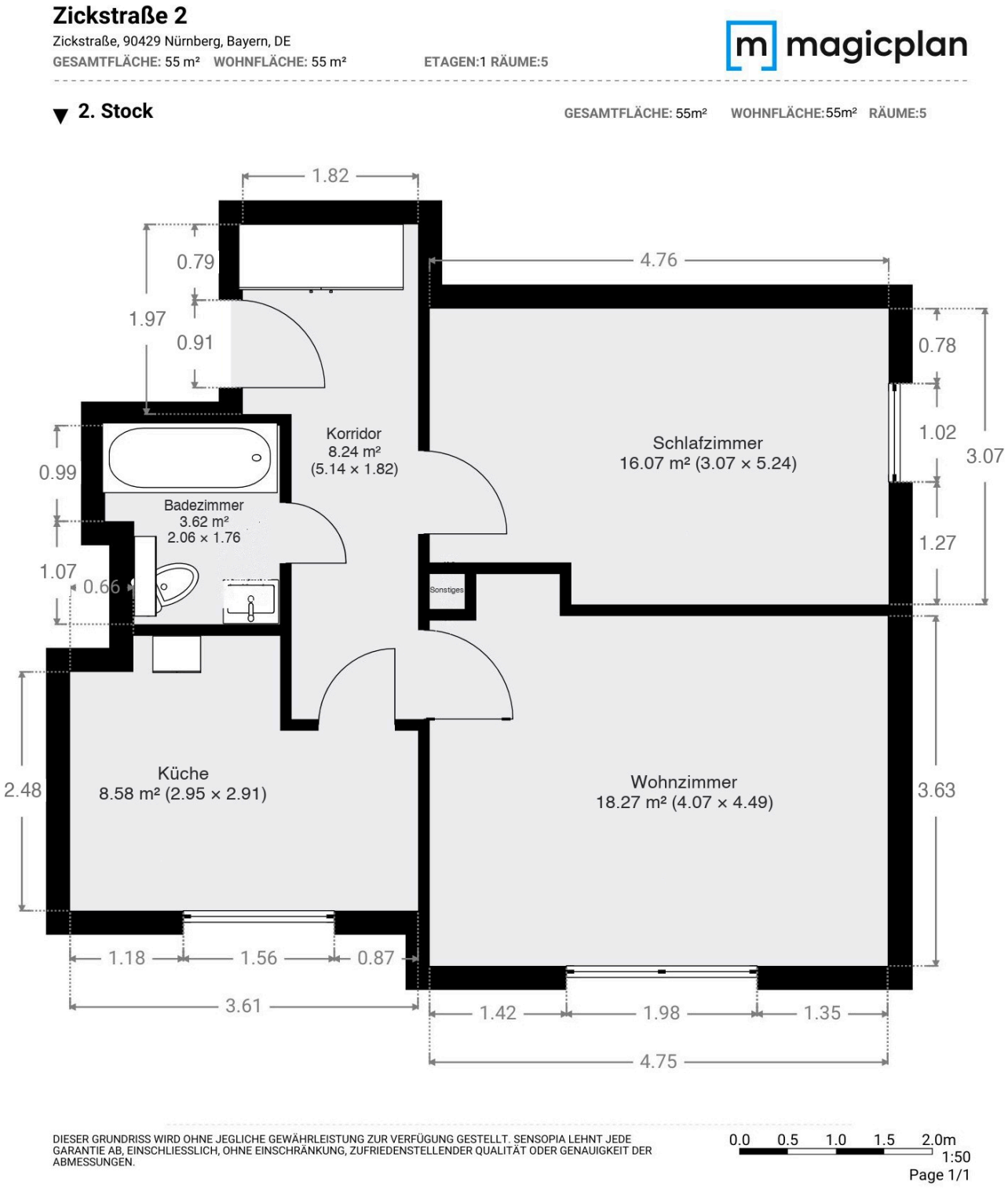


Blick aus dem Küchenfenster



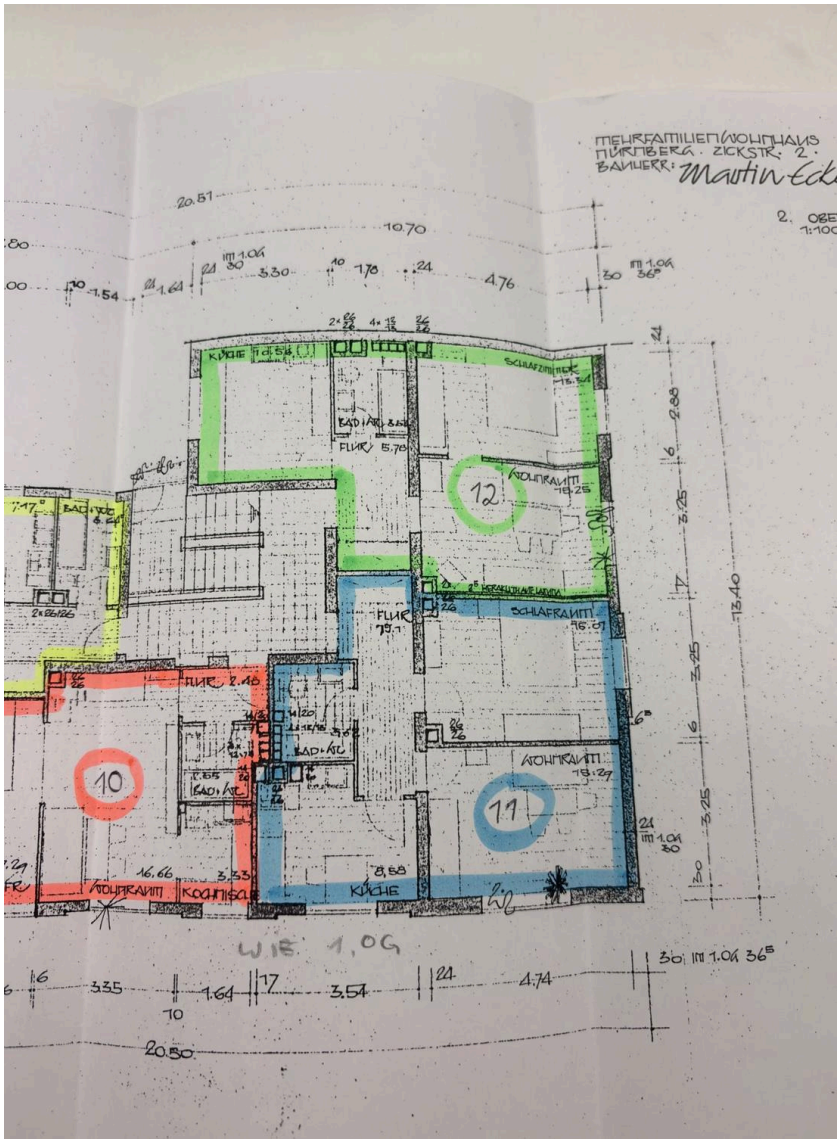
Solides Mehrfamilienhaus, Baujahr 1960, 18 Einheiten

Grundriss-Skizze (Aufmaß 2026)

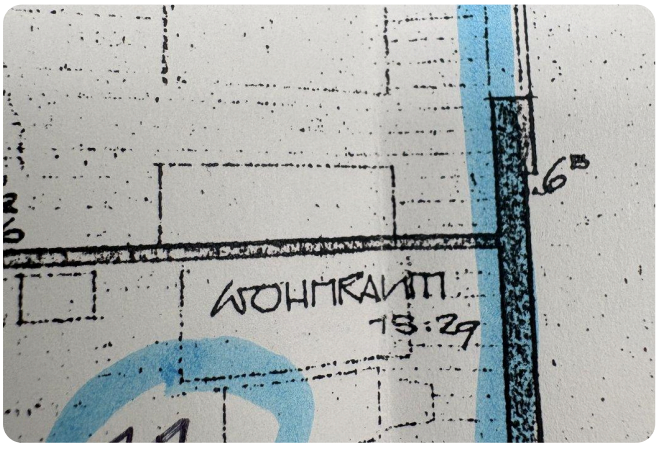


Skizze auf Basis eines Laser-Aufmaßes 2026 (magicplan), im September 2026 an die Raumflächen des amtlichen Aufteilungsplans angeglichen. Alle Maße und Flächen ohne Gewähr, maßgeblich ist der amtliche Aufteilungsplan auf Seite 8.

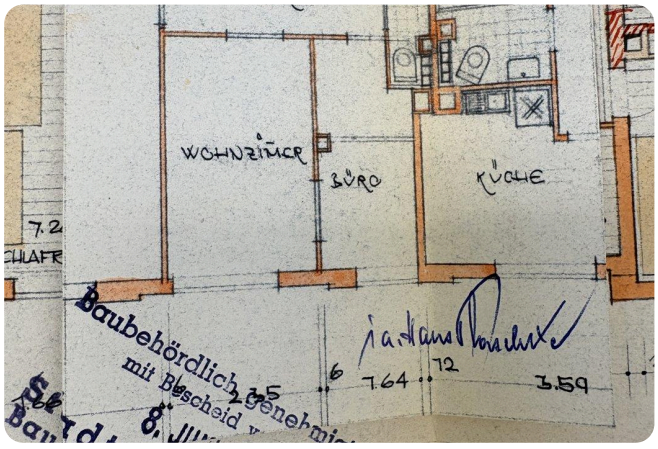
Amtlicher Aufteilungsplan, 2. Obergeschoss



Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, Wohnung 11 blau markiert (Bauarchiv der Stadt Nürnberg, Einsicht Juli 2026). Maßgebliche Quelle für alle Flächenangaben in diesem Exposé.



Detail Wohnraum 11 aus dem Aufteilungsplan



Bauakte 1956: genehmigter Grundriss mit Stempel der Stadt Nürnberg

Was geklärt ist

Die wichtigsten Punkte zu Wohnung und Haus, kurz zusammengefasst. Einzelheiten und Belege finden Sie in den Unterlagen und in der Übersicht „Fragen und Antworten zum Haus“.

GASTHERME

Die Wohnung hat eine eigene Gastherme: Vaillant atmoTEC, Baujahr 1997. Am 15.10.2026 wurde sie von einem Meisterbetrieb gewartet, die Messwerte der Abgasmessung vom selben Tag sind gut. Das Ausdehnungsgefäß wurde 2026 komplett erneuert. Das Prüfprotokoll liegt in den Unterlagen.

Wegen des Alters der Therme sollte ein Austausch in den nächsten Jahren eingeplant werden.

Angebot für einen Austausch der Gastherme ist angefragt.

SCHÄDLINGE: WOHNUNG OHNE BEFUND, BEHANDLUNG IM HAUS LÄUFT

In dieser Wohnung standen vom 05.09. bis 10.10.2026 13 Monitoringfallen der Fachfirma. Bei beiden Kontrollen, am 22.09. durch uns und am 10.10. durch die Fachfirma, wurde kein Befall festgestellt, am 10.10. auch nicht auf dem Stockwerk. Das Monitoring wurde danach beendet.

Im Haus hat die Fachfirma die Deutsche Schabe festgestellt. Die Hausverwaltung lässt das gesamte Haus behandeln, abgeschlossen ist das noch nicht; ein künftiger Befall in einzelnen Wohnungen ist deshalb nicht ausgeschlossen. Über die Verteilung der Kosten entscheidet die Eigentümerversammlung, die Höhe ist uns nicht bekannt. Einzelheiten stehen in „Fragen und Antworten zum Haus“.

TREPPENHAUS

Die Komplettsanierung des Treppenhauses ist beschlossen und wird aus der Erhaltungsrücklage bezahlt, eine Sonderumlage ist dafür nicht beschlossen. Start laut Verwaltung voraussichtlich Mitte November 2026.

DACH

In der Eigentümerversammlung vom 07.09.2026 wurde mündlich eingeschätzt, dass das Dach in etwa fünf Jahren erneuert werden muss. Einen Beschluss oder eine Kostenschätzung gibt es dazu nicht. Die Erhaltungsrücklage betrug Ende 2025 84.080€, nach der Treppenhaussanierung verbleiben rechnerisch rund 30.000 bis 35.000€.

BAD UND ELEKTRO

Bad und Küche sind gefliest und funktional, nicht auf Neubau-Standard. Eine Modernisierung nach eigenem Geschmack ist möglich.

Eine Übersicht mit Kostenrichtwerten für Bad und Elektro erhalten Sie mit den Unterlagen.

Alle Angaben nach bestem Wissen auf Basis der Unterlagen und der Auskünfte von Verwaltung, Fachfirma und Heizungsbetrieb, Stand Oktober 2026. Sie sind keine Beschaffenheitsvereinbarung und keine Garantie, maßgeblich ist allein der notarielle Kaufvertrag. Neue Informationen reichen wir nach.

Für Eigennutzer

Die Wohnung ist leer und sofort bezugsfrei, ohne Mieter und ohne Provision. Anfang 2026 wurden Wände und Türen gestrichen, neue Heizkörper in Schlafzimmer, Küche und Bad sowie ein neuer Badlüfter eingebaut und Steckdosen erneuert. Die laufenden Kosten sind überschaubar: Hausgeld 253€ (davon 73,78€ Rücklage), dazu Gas, Strom und rund 12€ Grundsteuer, zusammen geschätzt etwa 375 bis 435€ im Monat. Die Treppenhaussanierung ist beschlossen und wird aus der Rücklage bezahlt, ohne Sonderumlage. Mit der U1 sind Sie in wenigen Minuten in der Innenstadt und am Hauptbahnhof. Auch als erste eigene Wohnung für Studierende oder Berufseinsteiger gut geeignet, etwa wenn Eltern für ihr Kind kaufen.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK

Objekt	**2-Zimmer-ETW**	Wohnfläche	**ca. 55m²**
Etage	**2. OG**	Baujahr	**1960**
Hausgeld	**253€/Monat**	Kaufpreis	**179.000€ VB**
Rücklage nach Treppenhaus	**ca. 30.000 bis 35.000€**	Einheiten im Haus	**18**
Grundbuch	**lastenfrei**	Verfügbar	**sofort**
Renoviert	**Anfang 2026**	Fenster	**Kunststoff, Zweifachverglasung (2001)**

UNTERLAGEN

Grundbuchauszug, Teilungserklärung mit Nachtrag, Protokolle der Eigentümerversammlungen 2023 bis 2026, Jahresabrechnung 2025, Wirtschaftsplan 2026, Energieausweis und Grundriss liegen vor und werden Kaufinteressenten nach der Besichtigung zusammen mit der Übersicht „Fragen und Antworten zum Haus" zur Verfügung gestellt.

AUCH ALS KAPITALANLAGE

Kaltmiete-Ansatz	Jahreskaltmiete	Bruttorendite
ca. 700€	**ca. 8.400€**	**ca. 4,7%**
im Monat, Schätzung	700€ × 12 Monate	bei 179.000€ Kaufpreis

Seit 2011 an zwei Mietparteien vermietet. Mietansatz: unverbindliche Schätzung auf Basis vergleichbarer Objekte in Gostenhof. Vom Hausgeld sind rund 134€ im Monat auf einen Mieter umlegbar. Bruttorendite = Jahreskaltmiete / Kaufpreis, ohne Kaufnebenkosten und nicht umlegbare Kosten.

Energieausweis: Verbrauchsausweis · Energieeffizienzklasse E · Endenergieverbrauch 139,7kWh/(m²·a) · wesentlicher Energieträger Erdgas · Baujahr 1960. Alle Angaben, insbesondere Flächen und Maße, ohne Gewähr. Maßgeblich sind der amtliche Aufteilungsplan der Bauakte sowie die notariellen Unterlagen.

Überzeugen Sie sich vor Ort.

Eine Besichtigung dauert rund 30 Minuten. Wir zeigen Ihnen die Wohnung persönlich und beantworten Ihre Fragen direkt.



TERMIN VEREINBAREN

0160 92045432

Anrufen oder per WhatsApp schreiben.
Rahmi Özcan, für die Eigentümerfamilie

Scannen für WhatsApp

SO GEHT ES WEITER

1. Besichtigung vor Ort, Fragen direkt klären
2. Vollständige Unterlagen per Mail zur Prüfung
3. Angebot mit Finanzierungsbestätigung, dann zügig zum Notar