

---

# ZUHAUSE IM HERZEN DER ALTSTADT UND KAISERBURG

---



# ÜBER UNS

---

Die S&P Grund Invest ist ein Tochterunternehmen der Sontowski & Partner Group und fokussiert sich auf den Ankauf und die Entwicklung von Bestandsimmobilien – sowohl für den eigenen Bestand als auch für Investoren im Bereich Eigennutzer und Kapitalanleger.

Als Teil der familiengeführten Sontowski & Partner Group profitiert die S&P Grund Invest von über 40 Jahren Erfahrung in der Immobilienbranche. Zahlreiche erfolgreich realisierte Projekte zeichnen die Marktkompetenz und das Gespür für werthaltige Entwicklungen im Bestand aus.



# INHALT

---

- 1 ÜBERBLICK
- 2 OBJEKTBESCHREIBUNG
- 3 ALTSTADTFLAIR & LAGE
- 4 ENERGIEAUSWEIS & IMPRESSIONEN
- 5 IHR ANSPRECHPARTNER



# ÜBERBLICK

---

ZUHAUSE IM HERZEN DER ALTSTADT  
UND KAISERBURG

# ÜBERBLICK

---



## **Adresse**

*Paniersplatz 9, 90403 Nürnberg*

## **Investmentart**

*Eigentumswohnung & Kapitalanlage*

## **Baujahr**

*ca. 1951*

## **Einheiten im Haus**

*11*



## **Zimmer**

*3 - 4 Zi.*

## **Objektart**

*Mehrfamilienhaus*

## **Wohnfläche**

*ca. 57m<sup>2</sup>-78m<sup>2</sup>*

## **Heizung**

*Gas-Etagen Heizungen / teilweise Gaseinzelöfen*



## **Stockwerke**

*Souterrain - 4.OG*



Grundriss KG

# WE01

**Größe**  
*ca. 57m<sup>2</sup>*

**Zimmer**  
*3*

**Baujahr**  
*ca. 1951*

**Geschoss**  
*Souterrain*

**Preis**  
*185.000€*

**Bezug**  
*vermietet*

**Miethöhe p.m.**  
*529€ kalt ab 01. Februar 2026*

**Verwaltergebühr p.m.**  
*ca. 40€ netto zzgl. MwSt.*

**Nebenkosten p.m.**  
*ca. 85€*



# OBJEKT- BESCHREIBUNG

---

ZUHAUSE IM HERZEN DER ALTSTADT  
UND KAISERBURG

# OBJEKTBESCHREIBUNG

---

Das Wohnhaus befindet sich auf einem historischen Grundstück im Herzen der Nürnberger Altstadt, unweit der Kaiserburg. Es wurde in den 1950er-Jahren wiederaufgebaut und später in 11 Wohneinheiten aufgeteilt. Das Grundstück war ehemals Teil eines Fabrikgeländes, das heute überwiegend zu Wohnzwecken dient; durch Miteigentumsanteile und Wegerechte ist das großzügige Areal gemeinschaftlich erschlossen.

Die Fenster im gesamten Gebäude wurden modernisiert und durch Kunststoff-Isolierglasfenster ersetzt. Alle Wohneinheiten sind vollständig vermietet, teils an langjährige Mieterinnen und Mieter, und bieten damit eine solide Kapitalanlage.

Das Gebäude steht unter Ensembleschutz und ist zudem als Bodendenkmal eingestuft. Es ist Teil des geschützten Altstadtensembles von Nürnberg und spiegelt den besonderen historischen Charakter dieses Standorts wider.





# ALTSTADTFLAIR & LAGE

---

ZUHAUSE IM HERZEN DER ALTSTADT  
UND KAISERBURG

# ALTSTADTFLAIR & LAGE

---

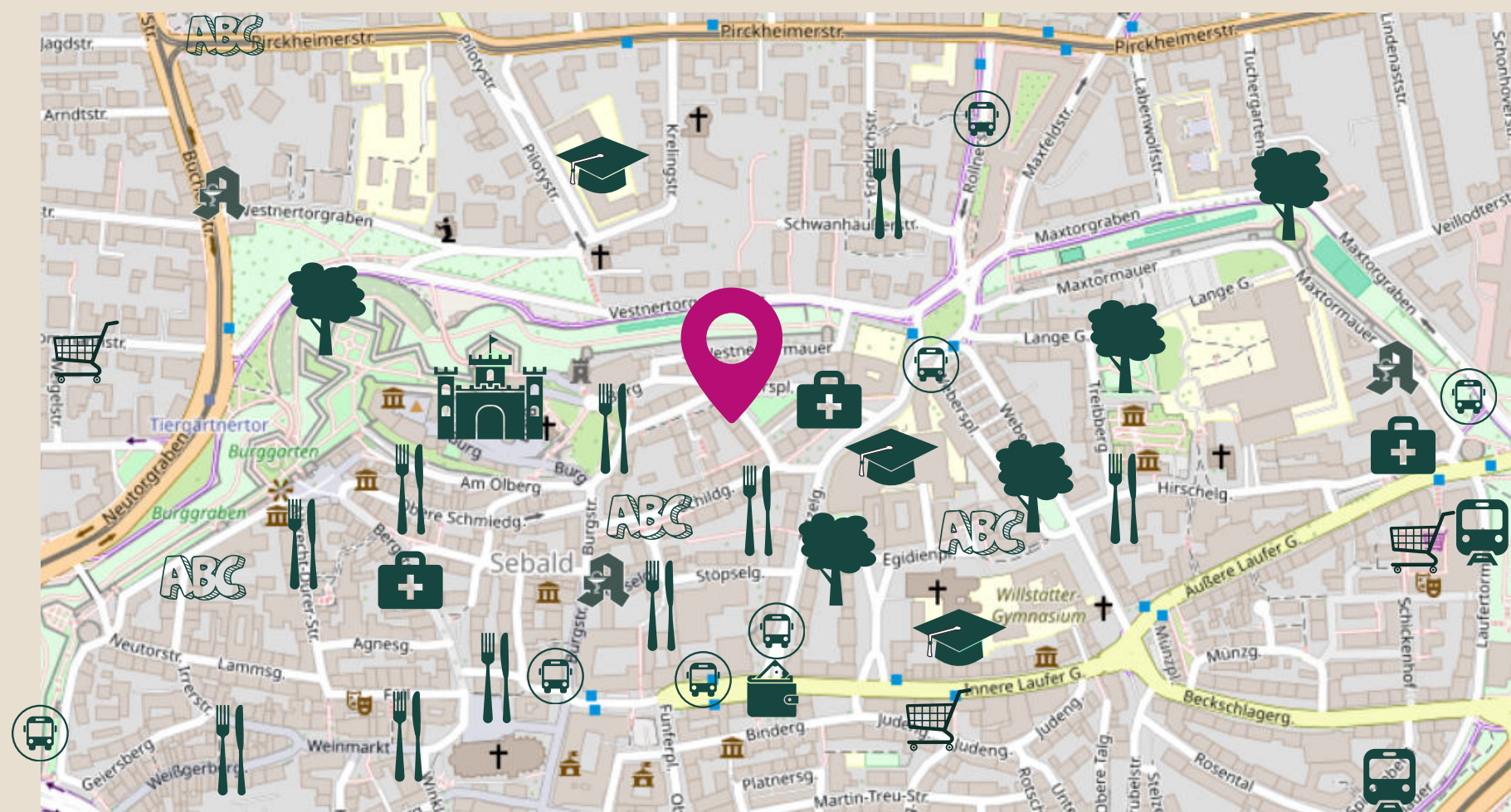
Das zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus befindet sich in exponierter Lage innerhalb des historischen Altstadtrings, nur wenige Schritte von der Fußgängerzone und der Nürnberger Kaiserburg entfernt. Die unmittelbare Umgebung besticht durch einen attraktiven Branchenmix aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen und schafft so ein lebendiges urbanes Umfeld. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, wodurch die Immobilie hervorragend angebunden ist. Auch Schulen, Ärzte, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie mehrere Fakultäten der Friedrich-Alexander-Universität liegen in unmittelbarer Nähe.







Die Nürnberger Altstadt mit ihren Sehenswürdigkeiten, charmanten Bars und Restaurants bietet vielfältige Möglichkeiten für Kultur und Freizeit. Und wer zwischendurch Ruhe und Natur sucht, erreicht in kurzer Zeit die Wöhrder Wiese und den Wöhrder See.




# IN IHRER NÄHE

## PANIERSPLATZ 9



-  Johannes-Scharrer-Gymnasium *170m*
-  Restaurants *ab 200 m*
-  Einkaufsmöglichkeiten *ab 350 m*
-  Apotheke *ab 400 m*
-  Bank *300 m*
-  Kindergarten/Kita *230 m*
-  Kaiserburg *150 m*
-  Parks *ab 400 m*
-  Ärzte *ab 80m*

 U-Bahn *ab 800m*

 Bus & Straßenbahn *ab 240m*



# ENERGIEAUSWEIS & IMPRESSIONEN

---

ZUHAUSE IM HERZEN DER ALTSTADT  
UND KAISERBURG

# IMPRESSIONEN

---



# ENERGIEAUSWEIS\*

---

*Ein Wohngebäude, das als Bodendenkmal eingetragen ist, ist nach § 79 Abs. 4 Nr. 1 GEG von der Pflicht zur Ausstellung eines Energieausweises befreit.*



# IHR ANSPRECHPARTNER

---

ZUHAUSE IM HERZEN DER ALTSTADT  
UND KAISERBURG

# KONTAKT

---

## ANDREAS LORENZ

Leiter Vertrieb Wohnen



+49 173 7546389



[andreas.lorenz@sontowski.de](mailto:andreas.lorenz@sontowski.de)



Sebastianstraße 31

91058 Erlangen





GRUND  
INVEST

Ein Unternehmen der Sontowski & Partner Group

---

*Vorstehende Angaben sind mit großer Sorgfalt erstellt.  
Für die Richtigkeit kann aber keine Haftung übernommen werden.  
Rechtsverbindliche Informationen entnehmen Sie bitte den  
Kaufvertragsunterlagen.*

*Das Angebot ist provisionsfrei.*