



**Stilvoll urban Wohnen in zentraler Lage  
Maxfeldstraße 10a, 90409 Nürnberg**



☎ 09123 99033-0  
✉ [info@rustig.de](mailto:info@rustig.de)  
🌐 [www.rustig.de](http://www.rustig.de)



## Key-Facts

<b>Adresse</b>	Maxfeldstraße 10a, 90409 Nürnberg
<b>Objekt</b>	Eigentumswohnung, 3. OG
<b>Baujahr</b>	1950, modernisiert in 2024
<b>Kaufpreis</b>	319.000,00 EUR
<b>Provision</b>	provisionsfrei direkt von Eigentümer
<b>Zimmeranzahl</b>	2 Zimmer
<b>Wohnfläche</b>	68,55 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	überdacht mit Windschutz
<b>Heizungsart</b>	Gasetagenheizung
<b>Hausgeldzahlungen</b>	149,00€ mtl.
<b>Highlights</b>	Echtholz-Dielenboden, Balkon mit Blick in den herrlich begrünten Innenhof, designstarkes Tageslichtbadezimmer, zentrale Lage



## Objektbeschreibung

Die großzügige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der Maxfeldstraße, 90409 Nürnberg, das im Jahr 1950 in solider Ziegelbauweise wiederaufgebaut wurde. Das biberschwanzeingedeckte Dach wurde in den letzten Jahren umfangreich erneuert.

Die Wohnung liegt in einem der beliebtesten Viertel Nürnbergs, im nördlich an die Altstadt angrenzenden Stadtteil, Maxfeld. Hier genießen Sie die Vorzüge städtischen Lebens, ohne auf die Möglichkeit naturnaher Erholung in einem der unweit entfernten Parks zu verzichten.

Die Lage bietet eine hohe Lebensqualität, da alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe liegen. Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleister sind bequem in wenigen Minuten erreichbar, was den Alltag erleichtert. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und unkompliziert zu allen Zielen in der Umgebung gelangen können.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert um zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen zugleich wurde akribisch darauf geachtet, dass Qualität und Charme der Stilelemente des Altbaus erhalten bleiben. Der klassische Küchenbalkon, direkt von der Küche aus erreichbar, bietet Ihnen einen schönen Blick auf den herrlich begrünten Hinterhof – eine Aussicht, die in dieser Lage typisch und sehr geschätzt ist. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil.



## Wohnen mit Charakter...

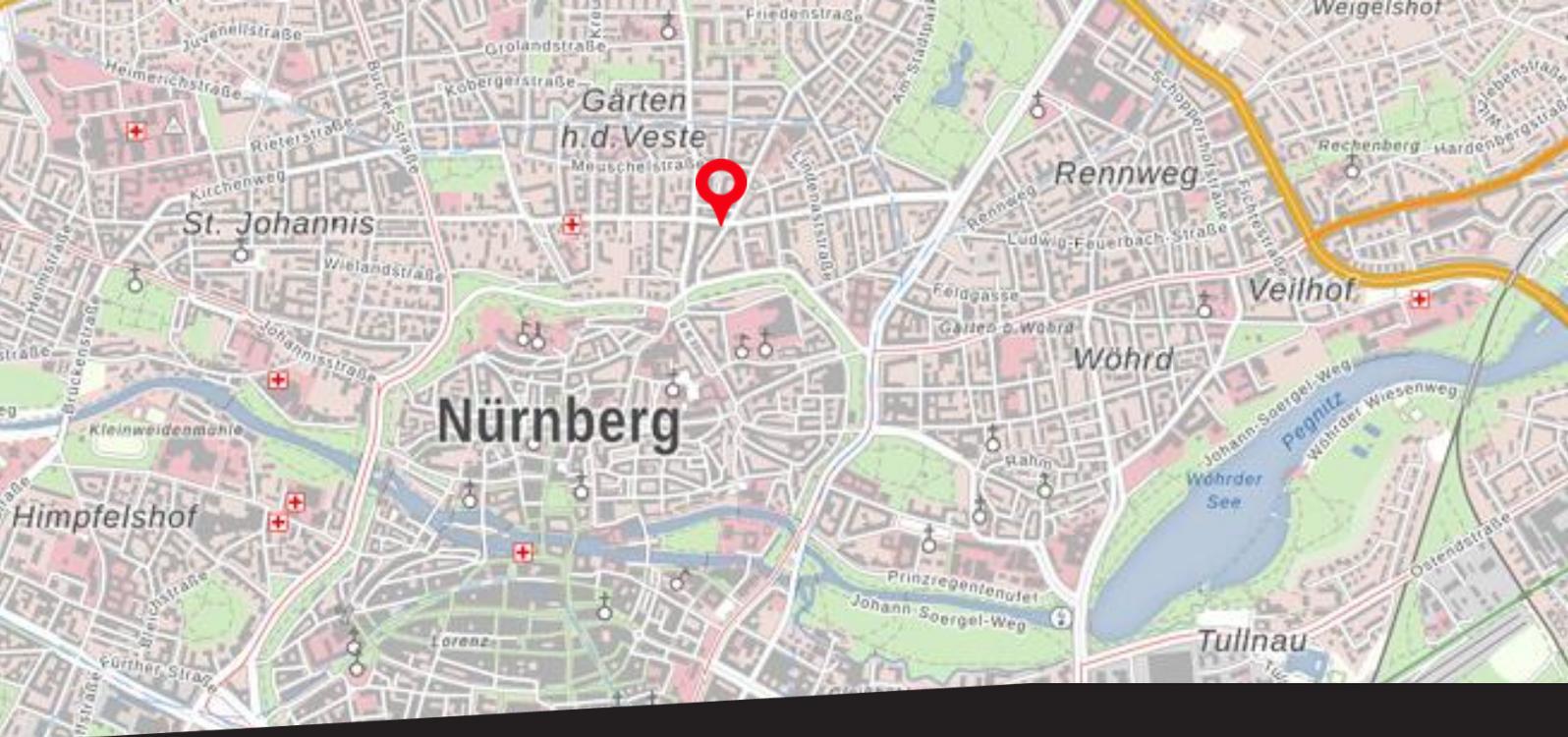
Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail saniert, um den Charme der 50er-Jahre zu bewahren und zugleich modernes Wohnambiente erlebbar werden zu lassen. Der ursprüngliche Dielenboden hat in diesem Zuge eine vollständige Restaurierung erfahren. Daneben wurden die markanten Vollholztüren umfangreich aufgearbeitet, um der Wohnung zu neuem Glanz zu verhelfen.

Alle Decken und Wände wurden vollflächig neu verputzt, geschliffen, grundiert und gestrichen, um dauerhaft und nachhaltig die Qualität der hohen Räume genießen zu können.

Die Kombination der aufbereiteten alten Baustoffe mit Einbringung zeitloser, funktionaler Bauhaus-ähnlicher Elemente, führt zu einer Symbiose aus Altbaucharme und moderner Wohneleganz.

## Auszug aus den Modernisierungen – was bietet die Wohnung

- Erneuerung der gesamten Sanitärinstallation (vollständiger Tausch aller Sanitärgegenstände, Einbau einer neuen Dusche) inkl. Steig- und Falleitungen
- Neuinstallation der Elektrik inkl. Tausch aller Schalter, Steckdosen
- Echtholz-Dielenboden in Wohn – und Schlafzimmer sowie Designvinyl in Eichenoptik in Flur- sowie Küchenbereich
- Designstarke KERMOS Travel Fliesen im Format 60x60 cm in Braun Matt
- Ausleuchtung des Eingangs- sowie Flurbereichs, der Küche und des Badezimmers durch integrierte Deckenspots
- Aufgearbeitete hochwertige Türen aus Holz
- Alle Wände neu verputzt (Q3), geschliffen und weiß gestrichen
- Kunststoff-Isolierglasfenster von der Fa. Wicklein überarbeitet und eingestellt
- Hinweis: Für die Modernisierungen gelten die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche. Alle Ansprüche an die ausführenden Unternehmen werden an den Käufer abgetreten.
- In der nächsten ETV steht die Modernisierung/ Erneuerung der Balkonseitenwände und Überdachung auf der Tagesordnung



## Makro- und Mikrolage

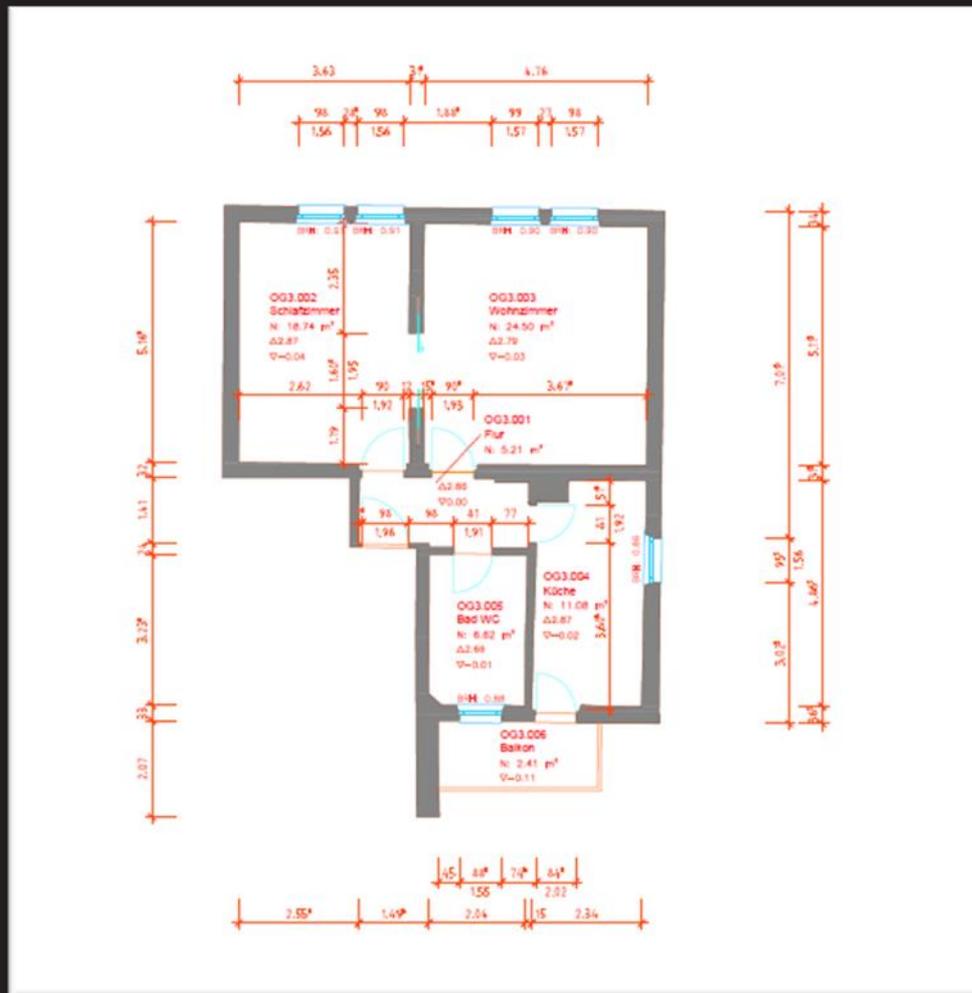
Das Objekt in der Maxfeldstraße 10a in Nürnberg befindet sich in einer herausragenden Lage zwischen der historischen Nürnberger Burg und dem beliebten Stadtpark. Diese zentrale Position bietet eine ausgezeichnete Kombination aus urbanem Lebensstil und naturnaher Erholung.

Die Innenstadt ist bequem und schnell erreichbar, was den Bewohnern den Zugang zu einer Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen, gemütlichen Cafés, Restaurants und Geschäften ermöglicht. Der nahegelegene Stadtpark lädt zu entspannenden Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein, wodurch eine hohe Lebensqualität gewährleistet ist.

Der Stadtteil Maxfeld überzeugt mit einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nahegelegenen U-Bahn-, Straßenbahn- und Bushaltestellen ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in der Stadt und Umgebung. Auch Hauptverkehrsstraßen sind in der Nähe, was die Erreichbarkeit mit dem Auto erleichtert.

Maxfeld gilt als Szeneviertel, es zeichnet sich durch gepflegte Wohnanlagen und eine angenehme Nachbarschaft aus. Hier wohnen Sie in einer ruhigen, grünen Umgebung, die gleichzeitig die Vorteile des pulsierenden Stadtlebens bietet. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten und Ärzte.

# Grundriss



**Gesamte Wohnfläche: 68,55 m<sup>2</sup>**

Flur:	5,21 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	18,74 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer:	24,50 m <sup>2</sup>
Küche:	11,08 m <sup>2</sup>
Bad WC:	6,62 m <sup>2</sup>
Balkon:	2,41 m <sup>2</sup>

# Objektbilder



**Hauseingangsbereich**



**Treppenhaus**



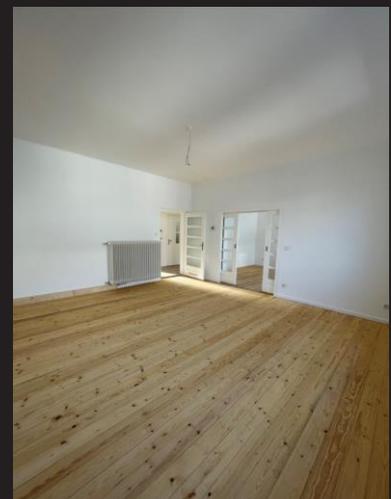
**Hoftor**



**Haustür**



**Schlafzimmer**



**Wohnzimmer**



## KONTAKT

Rüstig Immobilien Gruppe

Saarstraße 11

91207 Lauf a. d. Pegnitz

☎ 09123 99033-0

✉ [info@ruestig.de](mailto:info@ruestig.de)

🌐 [www.ruestig.de](http://www.ruestig.de)

