

## Charmante 3-Zimmer-Wohnung

– modernisiert und zentrumsnah mit sehr guter Anbindung  
und kurzen Wegen ins Stadtzentrum





## Key-Facts

<b>Adresse</b>	Gertrudstr. 31, Nürnberg
<b>Objekt</b>	3-Zimmer-Wohnung im 3. OG (ohne Aufzug)
<b>Baujahr</b>	1935
<b>Kaufpreis</b>	259.500,00 EUR
<b>Provision</b>	provisionsfrei direkt von Eigentümer
<b>Zimmeranzahl</b>	3 helle Zimmer
<b>Wohnfläche</b>	ca. 77,35 m <sup>2</sup> (inkl. Nutzfläche im Spitzboden)
<b>Balkon</b>	derzeit nicht vorhanden, allerdings innerhalb der WEG in Planung
<b>Heizungsart</b>	Etagenheizung (Gastherme neu)
<b>Hausgeldzahlungen</b>	240,00 EUR (inklusive 54,00 EUR für den Spitzboden)
<b>Stellplatz</b>	nicht vorhanden
<b>Highlights</b>	Wohnung auf zwei Ebenen mit einem vollständig ausgebauten Spitzboden, Kellerraum mit privater Sauna

## Objektbeschreibung

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1935 präsentiert sich diese besondere 3-Zimmer-Wohnung mit wohnlich ausgebauter Spitzbodenebene. Die Immobilie vereint den charakteristischen Charme eines klassischen Altbaus mit modernem, zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine Wohnfläche von ca. 54,43 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird sie durch einen ca. 22,92 m<sup>2</sup> großen, beheizten und vollständig ausgebauten Spitzboden, der als vielseitig nutzbare Nutzfläche zur Verfügung steht. Insgesamt ergibt sich somit eine großzügige Gesamtfläche von ca. 77 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung werden sämtliche Bodenbeläge und Oberflächen erneuert sowie ein modernes Tageslichtbad neu geschaffen. Die Wohnung präsentiert sich nach Fertigstellung voraussichtlich zum 01.04.2026 in einem technisch und optisch neuwertigen Zustand.

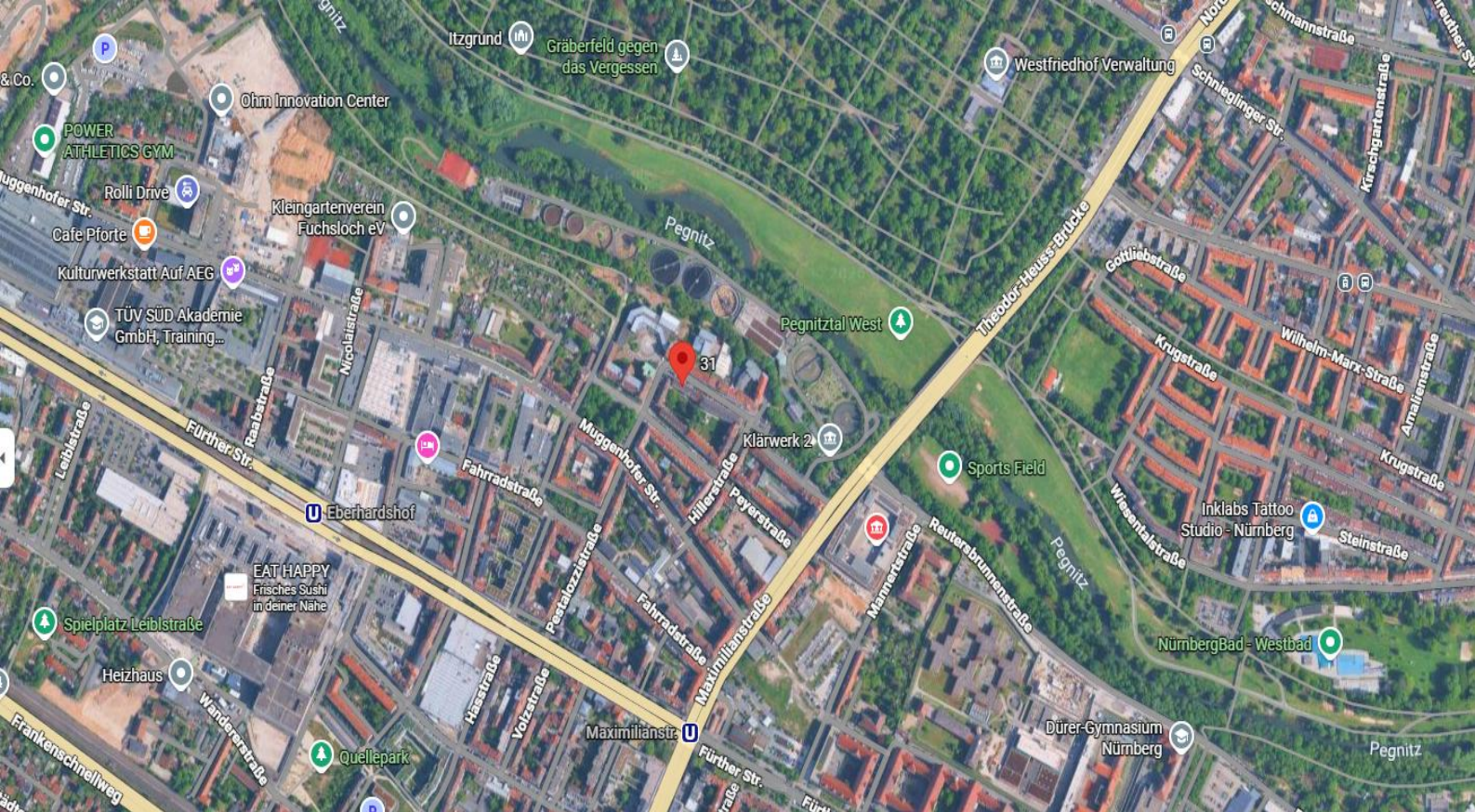
Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer, die eine besondere Wohnatmosphäre mit individuellem Gestaltungsspielraum schätzen, als auch für Kapitalanleger, die in eine modernisierte Immobilie mit attraktiver Zusatzfläche investieren möchten.

## Weitere Modernisierungen

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert:

- Neuer Vinylboden in allen Räumen, außer im Spitzboden (Altbestanderhalten)
- Neue Türen und Zargen in weiß
- Alle Wände neu verputzt und gestrichen
- Heizkörper und Heizleitungen erneuert
- Optimierte Leitungsführung für den Anbau eines Balkons in der Küche
- Das Badezimmer wurde vollständig modernisiert
- Neuinstallation der Elektrik inklusive Austausch sämtlicher Schalter und Steckdosen (die Leitungen im Spitzboden wurden auf Funktion geprüft und erhalten)
- Ausleuchtung des Eingangsbereichs sowie von Küche und Bad durch integrierte Deckenspots

Für die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen gelten die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche. Sämtliche Ansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen werden an den Käufer abgetreten.



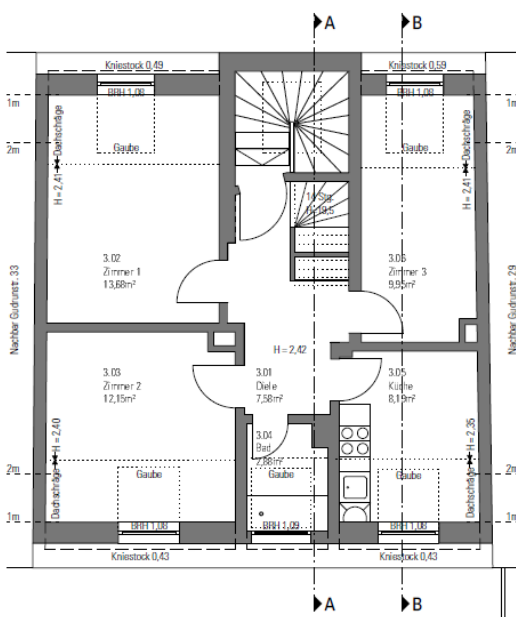
## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Gertrudstraße 31 in 90429 Nürnberg, im gewachsenen und ruhigen Wohnquartier Seeleinsbühl im Westen der Stadt.

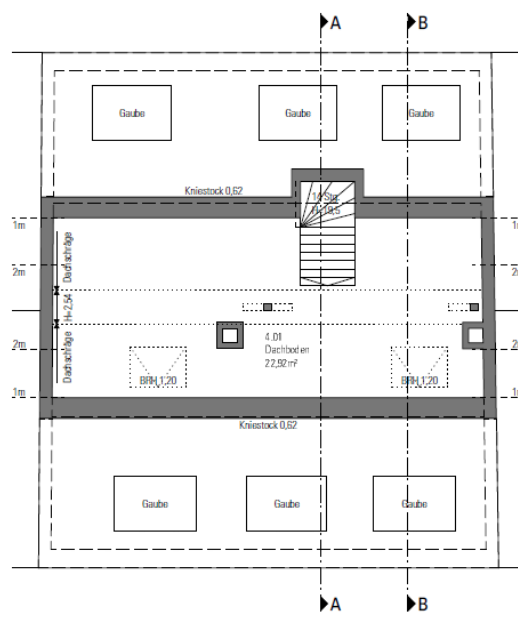
Die Lage vereint ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Nürnberger Innenstadt. Dank der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen sind das Stadtzentrum, der Hauptbahnhof, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein reichhaltiges gastronomisches Angebot schnell erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn befinden sich fußläufig, wodurch Berufstätige, Familien und alle, die urbane Lebensqualität mit kurzen Wegen verbinden möchten, hier voll auf ihre Kosten kommen.

Für den Alltag bietet die Umgebung alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Bäcker und Apotheken, alles bequem erreichbar. Nur wenige Minuten entfernt erstreckt sich das Pegnitztal, ein weitläufiges Naherholungsgebiet mit Rad und Spazierwegen, Liegewiesen und naturbelassenen Flächen. Die Grünflächen laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und verleihen dem Wohnumfeld eine zusätzliche Lebensqualität.

# Grundriss



3. Obergeschoss (Dachgeschoss)



4. Obergeschoss (Spitzboden)

3.01 Diele (3. OG)	7,58m <sup>2</sup>
3.02 Zimmer 1 (3. OG)	13,68m <sup>2</sup>
3.03 Zimmer 2 (3. OG)	12,15m <sup>2</sup>
3.04 Bad (3. OG)	2,88m <sup>2</sup>
3.05 Küche (3. OG)	8,19m <sup>2</sup>
3.06 Zimmer 3 (3. OG)	9,95m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>54,43m<sup>2</sup></b>
4.01 Dachboden (4. OG)	22,92m <sup>2</sup>



## KONTAKT

Rüstig Immobilien Gruppe

Alter Kirchenweg 12

90552 Röthenbach a. d. Pegnitz

☎ 09123 99033-0

✉ info@ruestig.de

🌐 www.ruestig.de

