



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

**Zimmer**

3 - 4 Zi.

**Stockwerke**

Souterrain - 4.OG

Wohnfläche

ca. 57m²-78m²

Investmentart

Eigentumswohnung & Kapitalanlage

Einheiten im Haus

II

Objektart

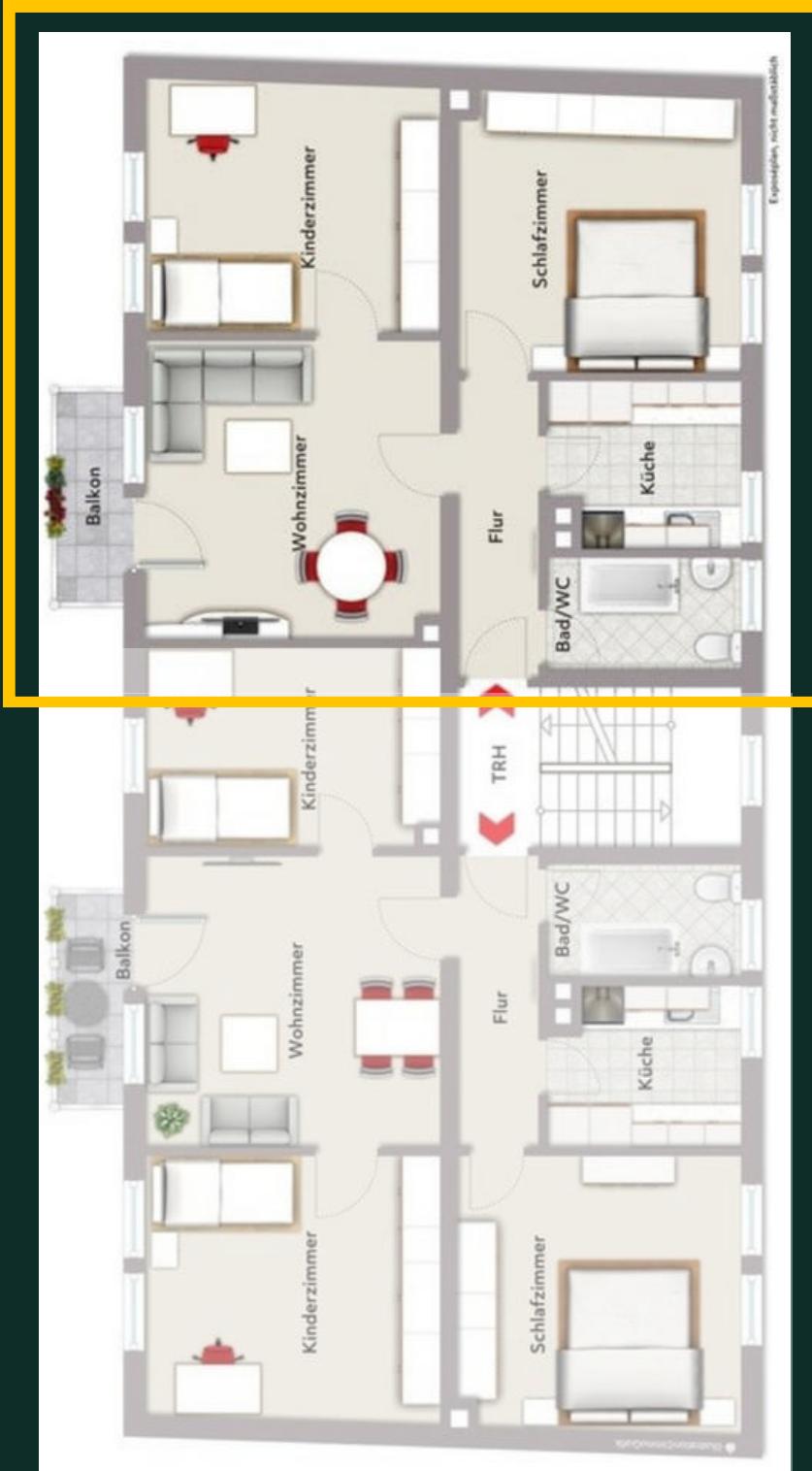
Mehrfamilienhaus

Heizung

Gas-Etagen Heizungen / teilweise Gaseinzelöfen



GRUND
INVEST



Grundriss 2.OG

WE07

Größe

ca. $64m^2$

Zimmer

3

Baujahr

ca. 1951

Geschoss

2. OG rechts

Preis

289.000€

Bezug

frei werdend ab 01.12.2025

Miethöhe p.m.

-

Verwaltergebühr p.m.

ca. 40€ netto zzgl. MwSt.

Nebenkosten p.m.

ca. 86€



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

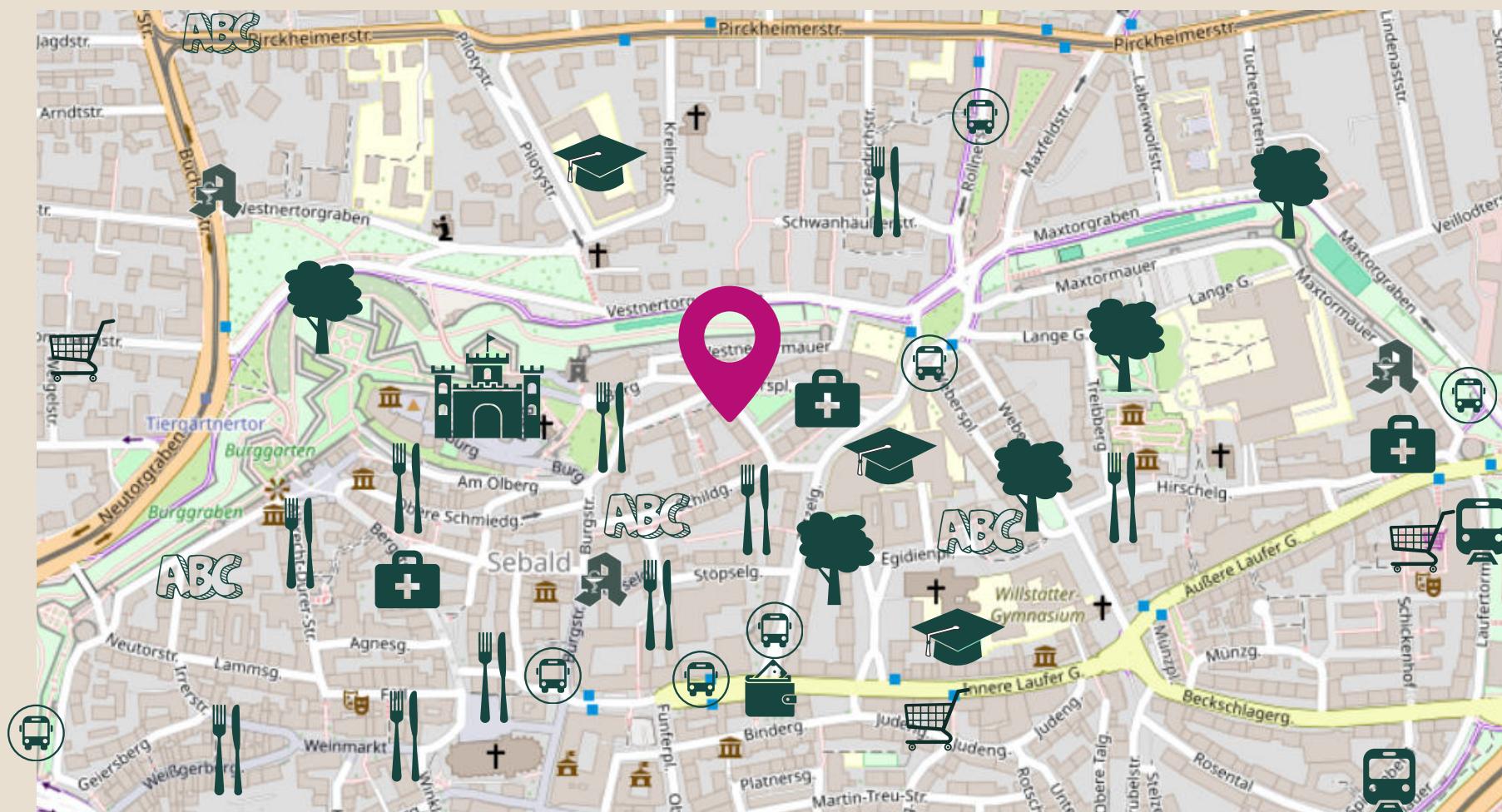
Das zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus befindet sich in exponierter Lage innerhalb des historischen Altstadtrings, nur wenige Schritte von der Fußgängerzone und der Nürnberger Kaiserburg entfernt. Die unmittelbare Umgebung besticht durch einen attraktiven Branchenmix aus Einzelhandel, Gastronomie 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



 U-Bahn

ab 800m

 Bus & Straßenbahn ab 240m

 Johannes-Scharrer-Gymnasium 170m

 Restaurants ab 200m

 Einkaufsmöglichkeiten ab 350m

 Apotheke ab 400m

 Bank 300m

 Kindergarten/Kita 230m

 Kaiserburg 150m

 Parks ab 400m

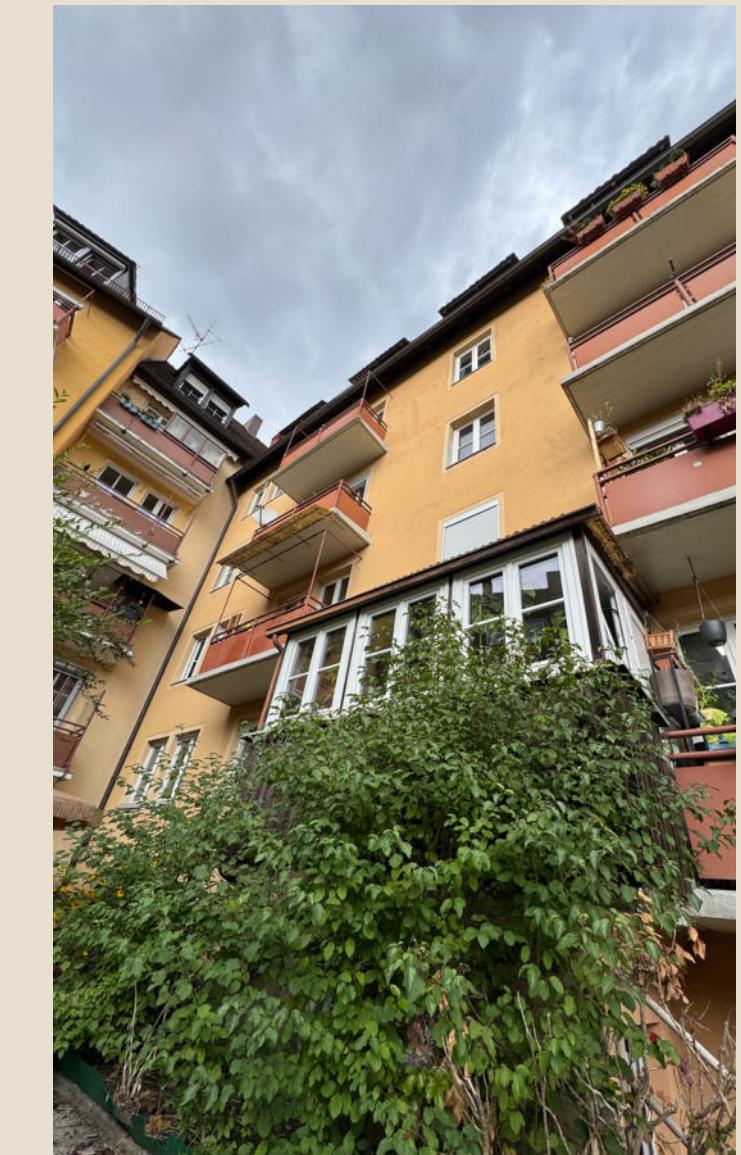
 Ärzte ab 80m



ENERGIEAUSWEIS & IMPRESSIONEN

ZUHAUSE IM HERZEN DER ALTSTADT
UND KAISERBURG

IMPRESSIONEN



ENERGIEAUSWEIS*

Ein Wohngebäude, das als Bodendenkmal eingetragen ist, ist nach § 79 Abs. 4 Nr. I 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



Sebastianstraße 31
91058 Erlangen



*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.