

# STADTDOMIZIL AM BIELINGPLATZ



# 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 EXKLUSIV IN ZAHLEN
- 2 IHR ZUHAUSE IM FOKUS
- 3 AMBIENTE & LAGE
- 4 ENERGIEAUSWEIS & IMPRESSIONEN
- 5 IHR ANSPRECHPARTNER



# EXKLUSIV IN ZAHLEN

---

STADTDOMIZIL AM BIELINGPLATZ

# EXKLUSIV IN ZAHLEN

---



**Adresse**

*Kressenstraße 35, 90419 Nürnberg*

**Investmentart**

*Eigentumswohnung*

**Baujahr**

*ca. 1910*

**Einheiten im Haus**

*11*



**Zimmer**

*3-5*

**Objektart**

*Mehrfamilienhaus*

**Wohnfläche**

*62-132m<sup>2</sup>*

**Heizung**

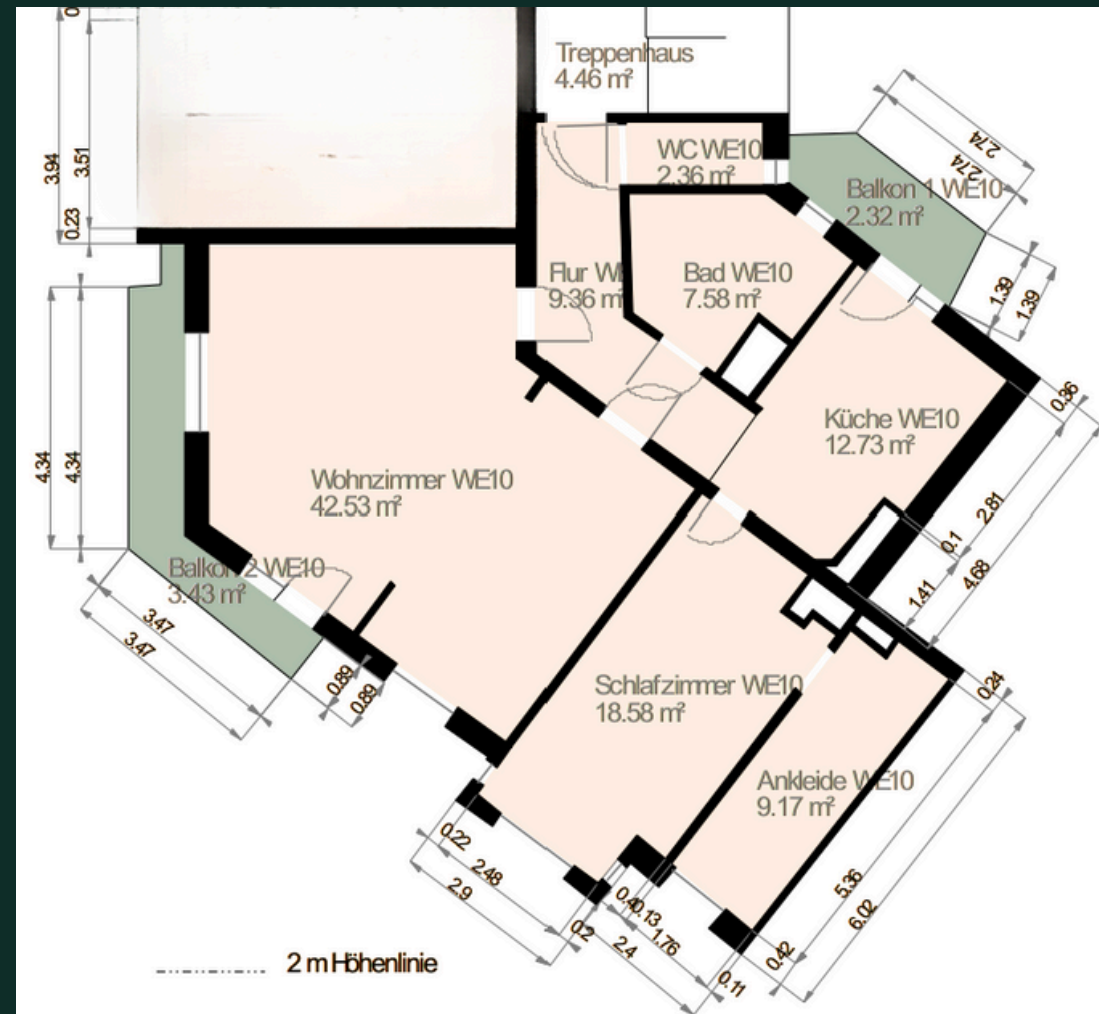
*Gas-Etagen Heizungen*



**Stockwerke**

*EG-5.OG*

# WE10



**Größe**  
*ca. 108m<sup>2</sup>*

**Bezug**  
*frei*

**Zimmer**  
*4*

**Miethöhe p.m.**  
*frei*

**Baujahr**  
*ca. 1910*

**Verwaltergebühr p.m.**  
*30€ netto zzgl. MwSt.*

**Geschoss**  
*4. OG*

**Nebenkosten p.m.**  
*-*

**Preis**  
*499.000€*



# IHR ZUHAUSE IM FOKUS

---

STADTDOMIZIL AM BIELINGPLATZ

# IHR ZUHAUSE IM FOKUS

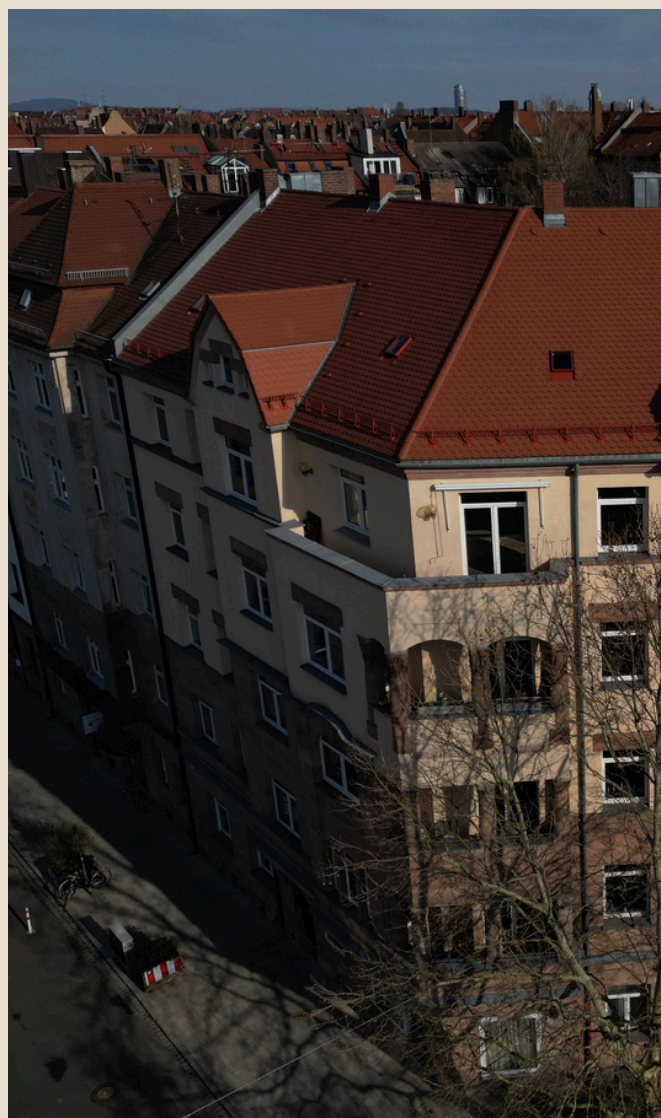
---

## *Zeitlose Architektur trifft auf individuellen Wohnstil*

Das prachtvolle und gepflegte Jugendstilhaus vereint den Charme vergangener Epochen mit der Eleganz klassischer Altbauarchitektur. Liebevoll erhaltener Bestand, hohe Decken und die charakteristische Fassadengestaltung verleihen dem Gebäude eine ganz besondere Ausstrahlung – stilvoll, authentisch und voller Geschichte.

Jede Wohnung in diesem Ensemble ist ein Unikat. Individuelle Grundrisse, besondere Elemente und feine Ausstattungsdetails machen jede Einheit einzigartig und verleihen ihr eine eigene Handschrift.

Ein Zuhause für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Qualität und Substanz – und für alle, die den liebevoll gepflegten Bestand und das Besondere im Altbau schätzen.





# AMBIENTE & LAGE

---

STADTDOMIZIL AM BIELINGPLATZ

# AMBIENTE UND LAGE

---

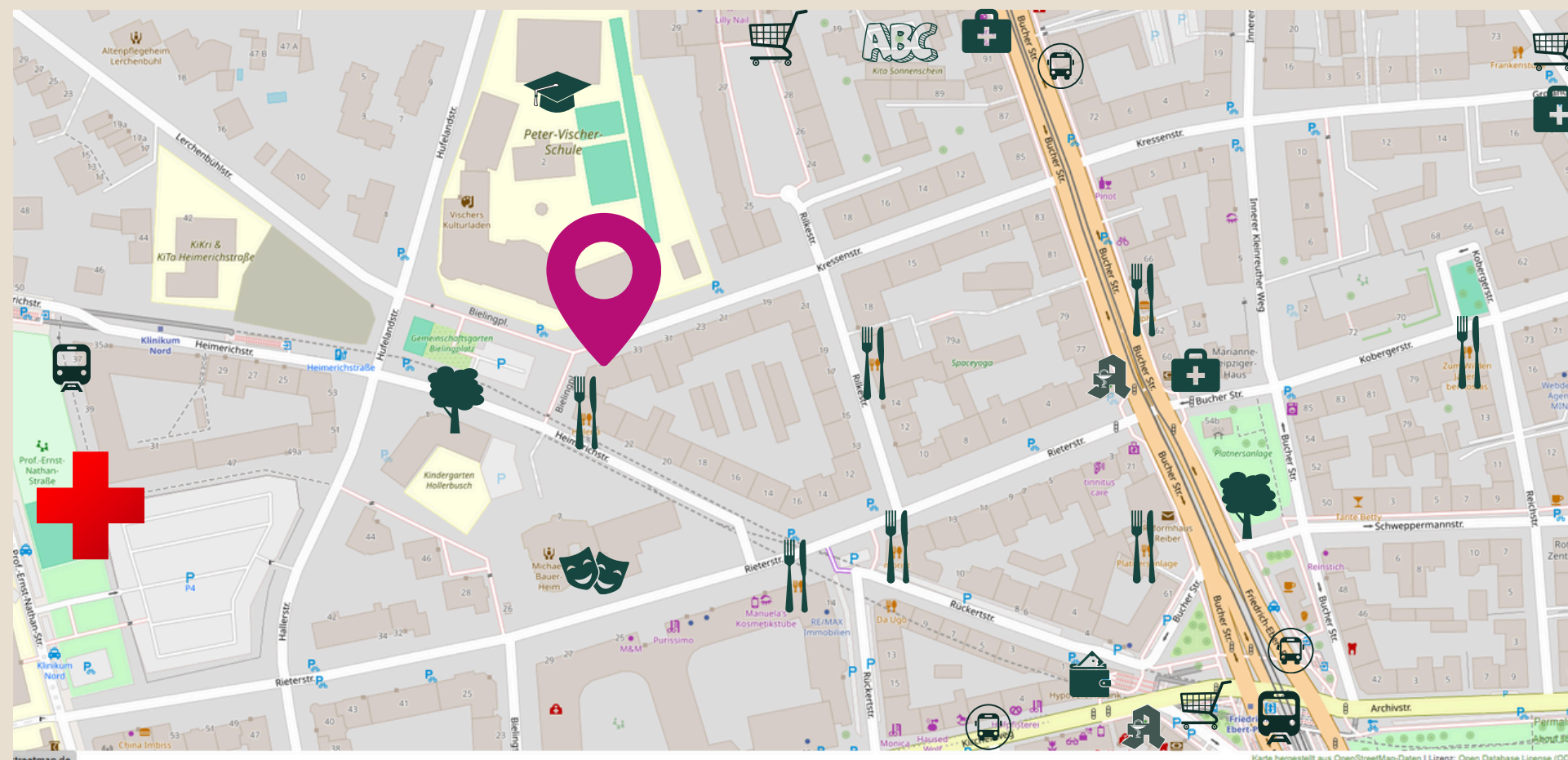
Die Kressenstraße liegt in einem gepflegten, gewachsenen Wohnviertel unweit der Nürnberger Innenstadt – angenehm ruhig, zugleich hervorragend angebunden. Die Umgebung zeichnet sich durch eine charmante Mischung aus traditionellen Wohnhäusern und stilvoller Architektur aus und passt ideal zum historischen Charakter des Jugendstilensembles.











Restaurants, kleine Cafés, Einkaufsmöglichkeiten, eine Schule sowie das Klinikum Nord befinden sich in komfortabler Laufnähe. Die Nähe zum Zentrum, kombiniert mit der ruhigen Lage, macht die Kressenstraße zu einer begehrten Adresse für all jene, die urbanes Leben in kultivierter Atmosphäre schätzen.



# IN IHRER NÄHE

## STADTDOMIZIL AM BIELINGPLATZ



- 
Peter Vischer Schule
150m
- 
Restaurants
ab 20 m
- 
Einkaufsmöglichkeiten am  
Friedrich Ebert Platz
ab 500 m
- 
Apotheke
ab 350 m
- 
Bank
400 m
- 
Theater
220 m
- 
Kindergarten/Kita
160 m
- 
Nordklinikum
450 m
- 
Parks
ab 5 m
- 
Ärtze
ab 400m


Bus
ab 400m


U-Bahn
ab 120m



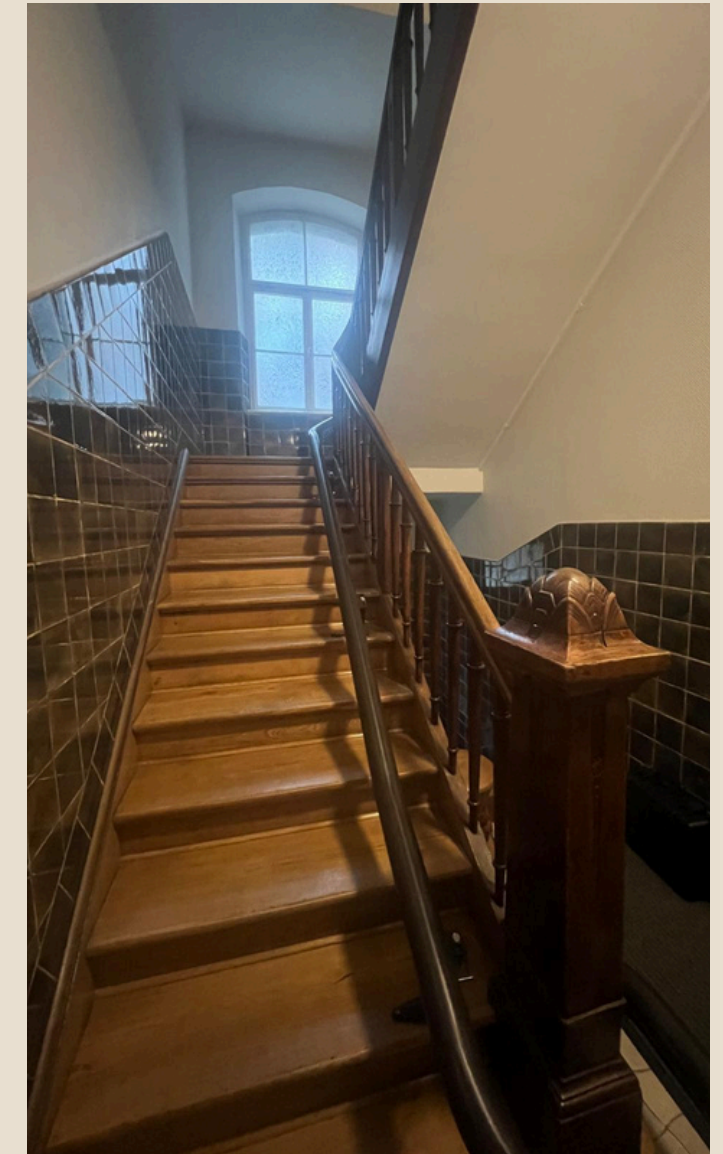
# ENERGIEAUSWEIS & IMPRESSIONEN

---

STADTDOMIZIL AM BIELINGPLATZ

# IMPRESSIONEN

---



# IMPRESSIONEN WE10



# IMPRESSIONEN WE10



# ENERGIEAUSWEIS\*

**Energieausweistyp:** Verbrauchsausweis

**Baujahr laut Energieausweis:** 1910

**Gültigkeit:** bis 08.06.2031

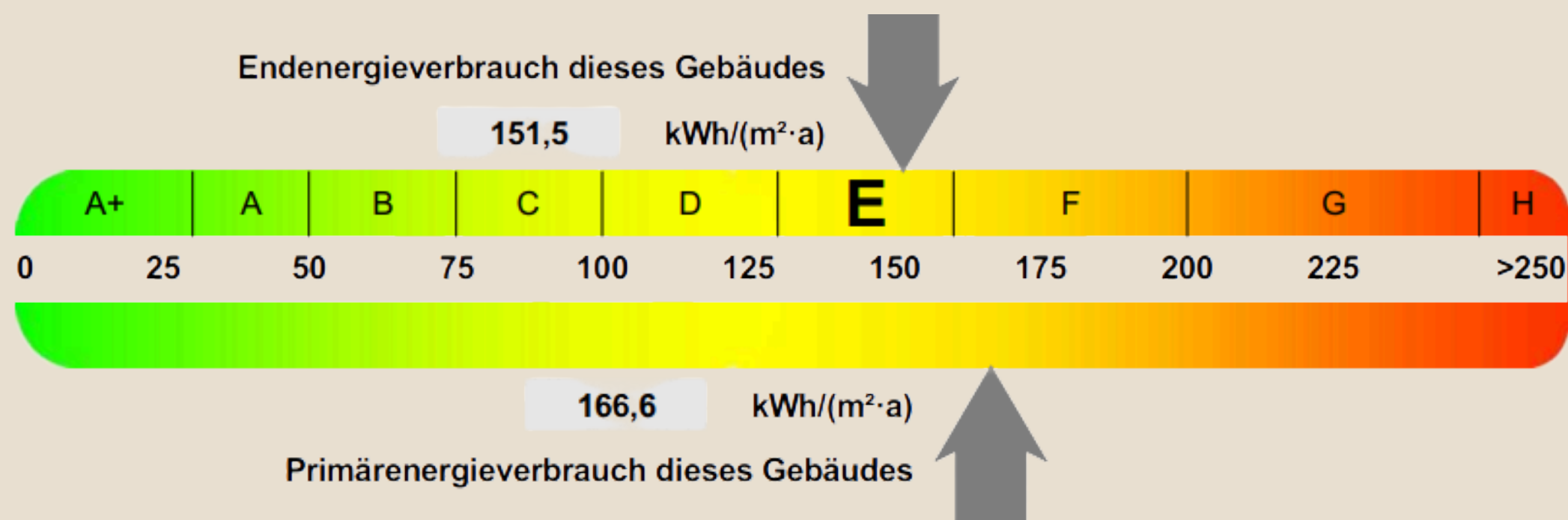
**Effizienzklasse:** E

**Endenergiebedarf:** 151,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Gebäudetyp:** Mehrfamilienhaus

**Wesentliche Energieträger:** Erdgas

**Heizungsart:** Gas-Etagen-Heizung



\*Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor



# IHR ANSPRECHPARTNER

---

STADTDOMIZIL AM BIELINGPLATZ



# 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.*

*Fernab weisen wir darauf hin, dass die S&P Grund Invest GmbH im Auftrag des Eigentümers und geschäftsbesorgend für die Sontowski und Söhne Asset GmbH agiert.*

*Das Angebot wird provisionsfrei angeboten.*