

# Exposé

## Penthouse in Nürnberg

**! VON PRIVAT ! Penthaus in TOP-Lage im Nürnberger Norden**



Objekt-Nr. **OM-231248**

**Penthouse**

Verkauf: **635.000 €**

90441 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	827 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unser 1996 gebautes, sehr gepflegtes, laufend renoviertes Penthouse befindet sich in schöner Wohnlage im beliebten Nürnberger-Norden. Es befindet sich im 4.Obergeschoss in einem sehr gepflegten 8-Familienhaus welches sich in einem gutem und baujahresentsprechenden Zustand befindet. Unsere Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar, wobei die 4.Etage ausschließlich für die Bewohner der letzten Etage erreichbar ist. Aktuell ist unser Penthouse in 4 Zimmer mit einem großen offen Küchenbereich (Küche im Preis enthalten) aufgeteilt, aber natürlich können zukünftige Eigentümer die Wohnung nach Ihren Wünschen umbauen, da teilweise nicht tragende Wände vorhanden sind. Unsere Wohnung ist ca. 160 m<sup>2</sup> groß wobei ca. 32 m<sup>2</sup> der ca. 46 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse in die Wohnfläche einberechnet wurde. Ein Master-Badezimmer mit Eckbadewanne, welches direkt über das Master-Schlafzimmer erreichbar ist, ein separates Duschbadzimmer mit Toilette, sowie ein Abstellraum runden das Zimmerangebot unserer Meinung nach ab. Unser Highlight ist die uneinsehbare und umlaufende Süd-West-Dachterrasse welche uns immer, zu jeder Jahreszeit zu einem abendlichen Glas Wein eingeladen hat. Wir freuen uns auf seriöse und nachhaltige Anfragen und hoffen, dass wir Sie bald bei einem Besichtigungstermin kennenlernen können. Weitere Unterlagen erhalten Sie bei gerne bei Kaufinteresse.

## Ausstattung

- \* 4-Zimmer Penthousewohnung mit großer Dachterrasse
- \* ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. 32 m<sup>2</sup> anrechenbare Dachterrassenfläche
- \* 2 Bäder (Hauptbad mit Eckwanne, Gästebad mit Dusche)
- \* separate Gäste-WC
- \* Hochwertiger Laminatboden in Flur, Wohn- und Esszimmer
- \* Parkettboden in Kinder- und Arbeitszimmer
- \* Fliesenböden in Bädern und Abstellraum
- \* Rolläden
- \* Kamin
- \* vollausgestattete Küche inkl. Kühlschrank mit Eiswürfelfunktion
- \* Waschmaschinenanschluss im Bad
- \* Garage in der Tiefgarage
- \* Aufzug mit Sperrfunktion
- \* Gaszentralheizung
- \* Hausgeldangabe inkl. Heizung und Warmwasserverbrauch

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Sollte Ihr Interesse geweckt worden sein, so freuen wir uns auf Ihre Nachricht, bitte vergessen Sie nicht Ihre Telefonnummer anzugeben, wir würden uns gerne direkt persönlich bei Ihnen zu melden um alles Weitere zu besprechen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Bonität bzw. einen Finanzierungsnachweis setzen wir vor Verkauf voraus. Danke und wir freuen uns von Ihnen zu hören. Kontakt: mail-an-immobilienangebot@web.de

## Lage

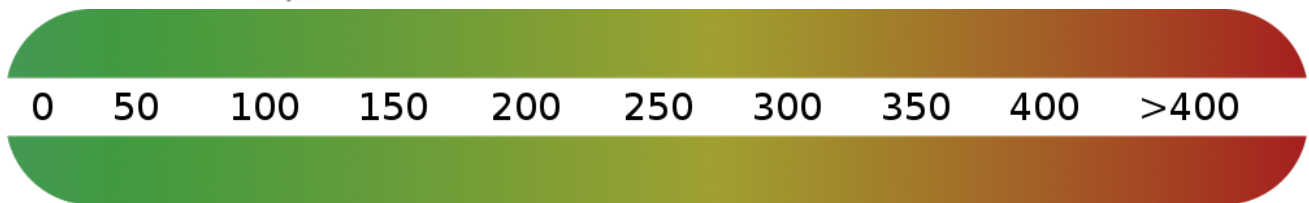
Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Norden im Stadtteil Thon. Durch die optimale Infrastruktur und die Nähe zum Nürnberger Zentrum ist die Lage außerordentlich begehrt. Die Geschäfte für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Discounter, Ärzte, Apotheken etc.) sind innerhalb weniger Minuten, teils auch fußläufig, erreichbar. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ideal und macht einen PKW schon fast überflüssig. Neben den Bus- und Straßenbahnverbindungen ist eine U-Bahn-Station ebenfalls in direkter Nähe und ermöglicht so einen kurzen Weg ins Nürnberger Zentrum bzw. nach Erlangen oder dem Nürnberger-Flughafen. Unsere Penthouse liegt unweit des Volksparks Marienberg bzw. des Pegnitzgrundes und der schon erwähnten Nürnberger Innenstadt, der Freizeit- und Naherholungswert ist entsprechend hoch.

### **Infrastruktur:**

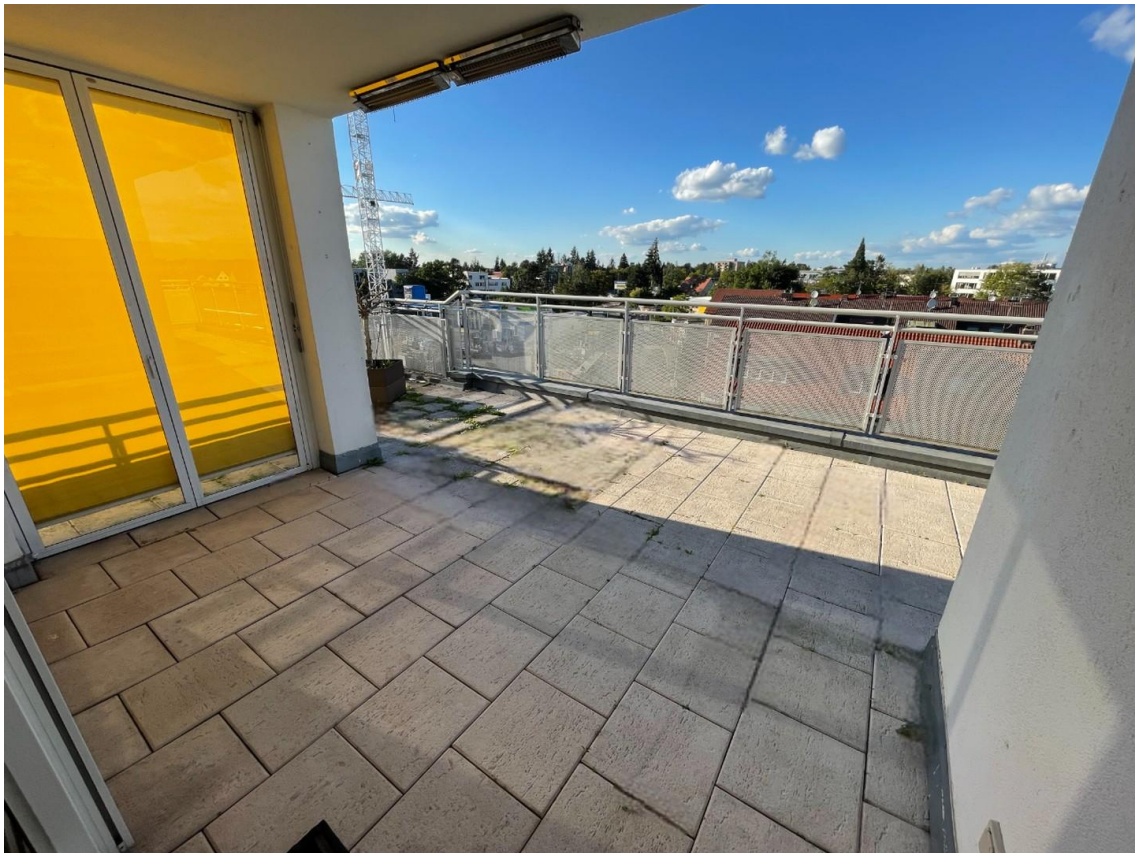
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	111,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Ansicht 1 (Dachterasse Mitte)



# Exposé - Galerie



Ansicht 2 (Dachterrasse Mitte)



Blick Dachterrasse (Mitte)

# Exposé - Galerie



Dachterrasse (Seite 1)



Dachterrasse (Seite 2)



# Exposé - Galerie



Flur



Blick vom Flur in WZ

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kamin Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Offene Küche (Blick vom WZ)



Küche (Detail)

# Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer



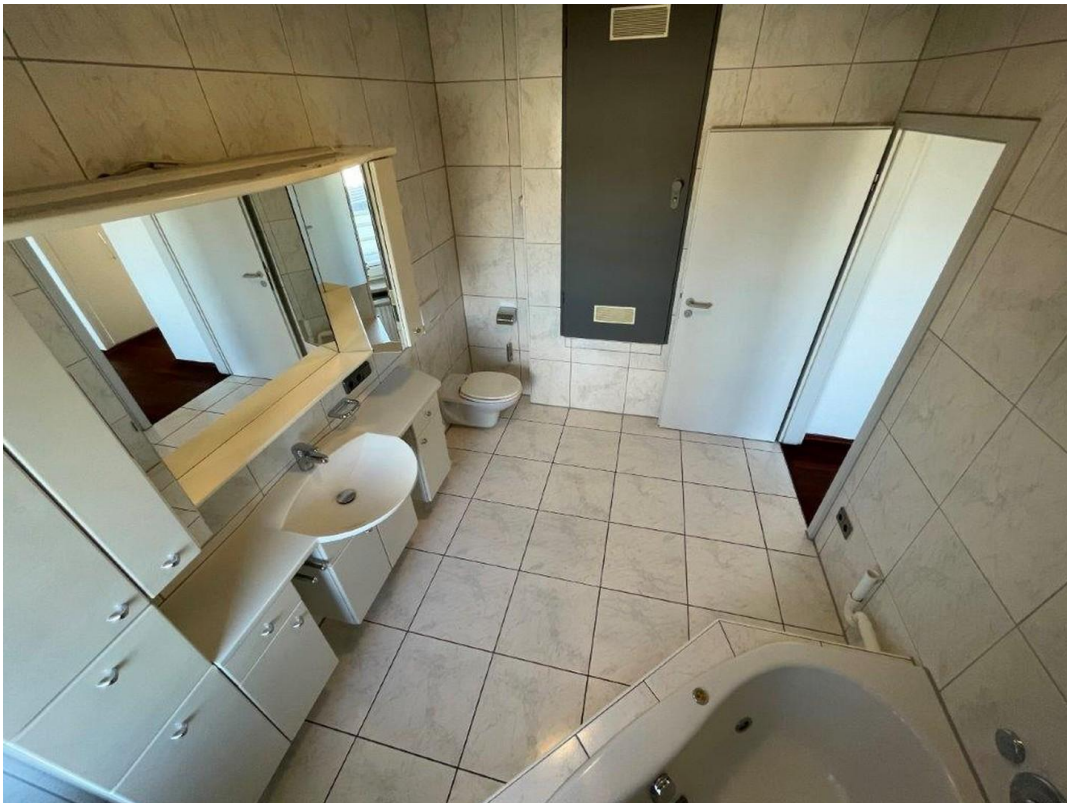
Hauptschlafzimmer Ansicht 1



# Exposé - Galerie



Hauptbadezimmer Ansicht 1



Hauptbadezimmer Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Gästebad / Gäste-WC



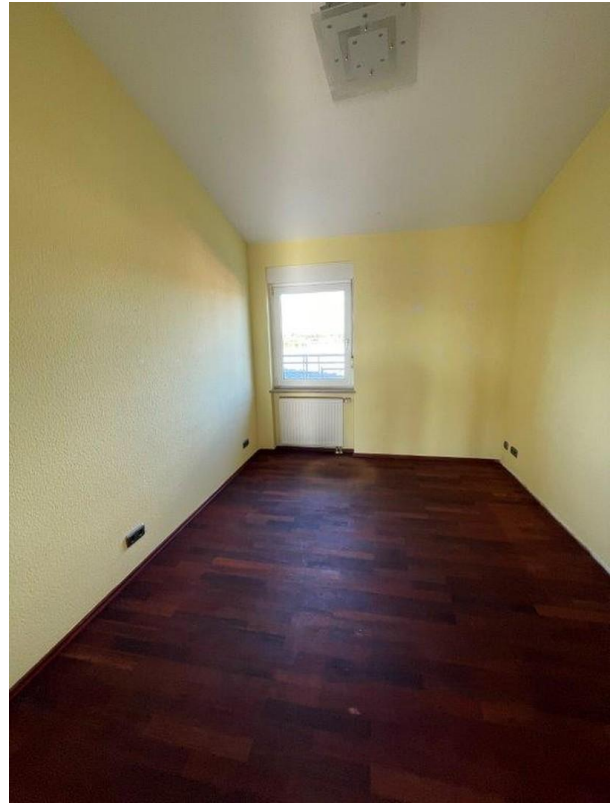
Dusche



# Exposé - Galerie



Gästezimmer / Kinderzimmer 1



Arbeitszimmer / Kinderzimmer 2



Garage in der Tiefgarage

# Exposé - Galerie

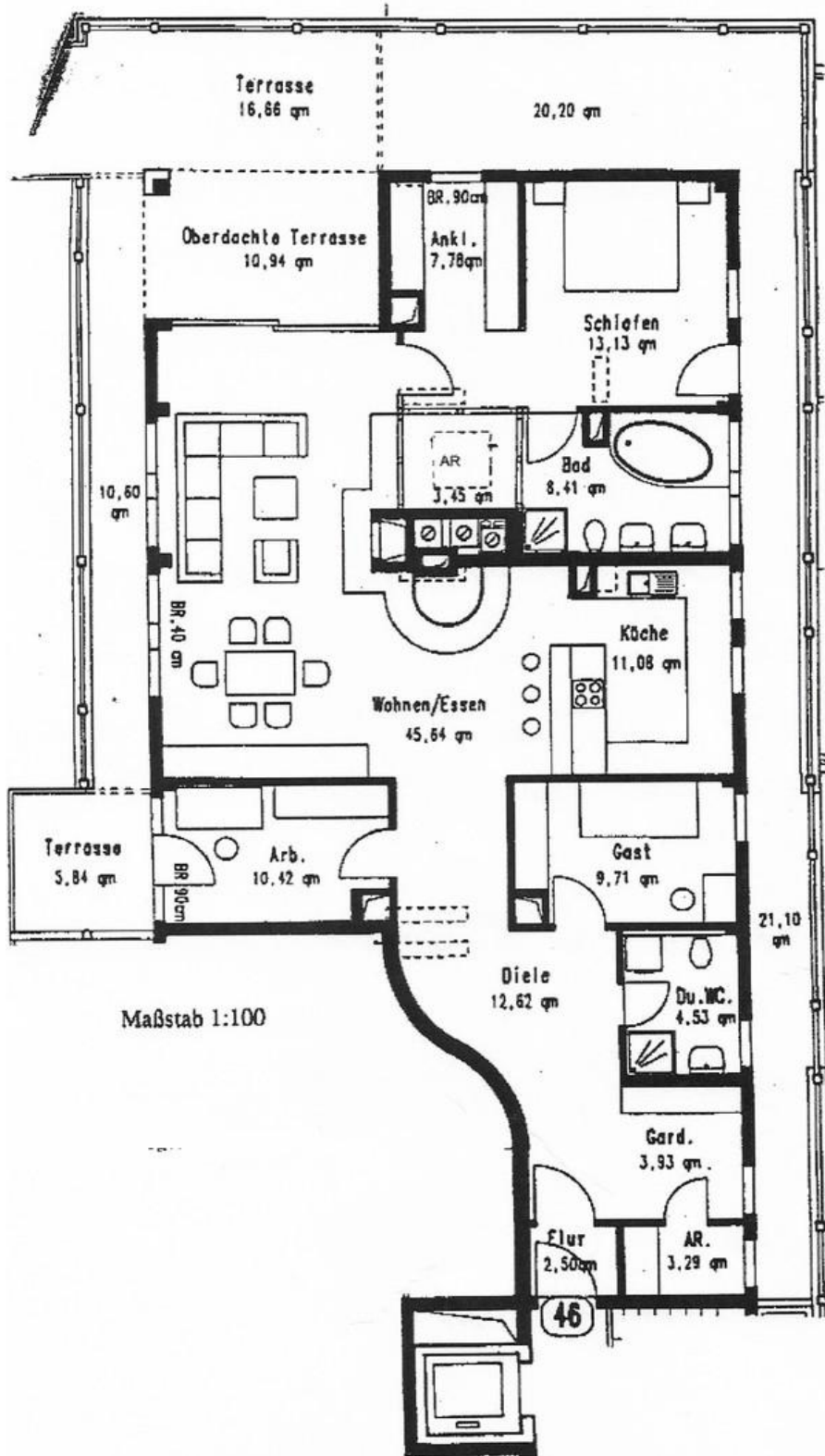


Aufzug



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung