

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nürnberg

### Freundliche 4-Zi-Jugendstil-Wohnung in ruhiger und familiärer Lage in Nürnberg- Schoppershof



Objekt-Nr. OM-304449

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr M.

90489 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1907
Zimmer	4,00
Wohnfläche	96,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Übernahme	sofort

Zustand	gepflegt
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die wunderschöne, helle und freundliche Jugendstil-Wohnung wurde von Grund auf unter Berücksichtigung aller Auflagen des Denkmalschutzes im Jahr 2011 saniert, d.h. Sie finden in der Wohnung den Charme des Alten mit den Annehmlichkeiten, die unsere heutige Zeit zu bieten hat.

Der Grundriss der Wohnung besticht durch eine gelungene und gleichmäßige Raumaufteilung. Aktuell ist das Zimmer 5 (siehe Nummerierung im Grundriß) mit innen gedämmten Rigipsplatten abgetrennt, welche problemlos rückbaubar sind.

Im Flur befindet sich ein Einbauschränk, der ausreichend Platz für Schuhe, Mäntel, Staubsauger, Bügelbrett und dergleichen bietet.

In der Küche ist der originale Fliesenboden in gutem Zustand vorhanden.

Das Bad wurde saniert und mit zeitlosen modernen Fliesen und einer Fußbodenerwärmung ausgestattet.

Die übrigen Fußböden der Wohneinheiten sind mit hochwertigen Eichendielen ausgestattet. Alle Türen und Fenster sind original, weiß gestrichen und wurden im Rahmen der Sanierung fachmännisch überarbeitet.

Die Zimmer verfügen über eine hohe Raumhöhe und besitzen die zeitgenössischen Hohlkehlen – wie für den Jugendstil typisch.

Zudem ist das Wohnzimmer mit einem Ofen für behagliche Stunden ausgestattet.

Die Gas-Etagen-Heizung sowie die komplette Elektrizität sind auf dem heutigen Stand der Technik.

Der Verkauf findet ohne Makler statt und somit entfallen diese hohen Gebühren für den Käufer.

## Ausstattung

- Bad mit Duschwanne und Fußbodenerwärmung, Tageslichtbad
- Einbauküche mit Geräten incl. separatem neuwertigen Kühlschrank (Kaufdatum: 12.11.2021)
- Küche mit gut erhaltenen originalen Fliesen aus der Zeit des Jugendstils
- Hochwertiges Eichen-Parkett in allen Zimmern und dem Flur
- Alle straßenseitigen Fenster sind mit Rollläden versehen
- Eigenes abgeschlossenes für die Zeit typisches Kellerabteil
- Sanierung gem. Denkmaltvorgaben in 2011. Komplette erneuert wurden die Elektrik, die Sanitäreinrichtungen und -leitungen sowie die Heizungsanlage. Die originalen Holzfenster und Türen wurden fachmännisch restauriert.
- Ein Energieausweis ist für diesen Gebäudetyp nicht erforderlich.

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Keller, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung möglich.

## Lage

Die Wohnung liegt im Erdgeschoß eines Jugendstil-Eckhauses Nähe Rennweg in einer begehrten Wohnlagen Nürnbergs.

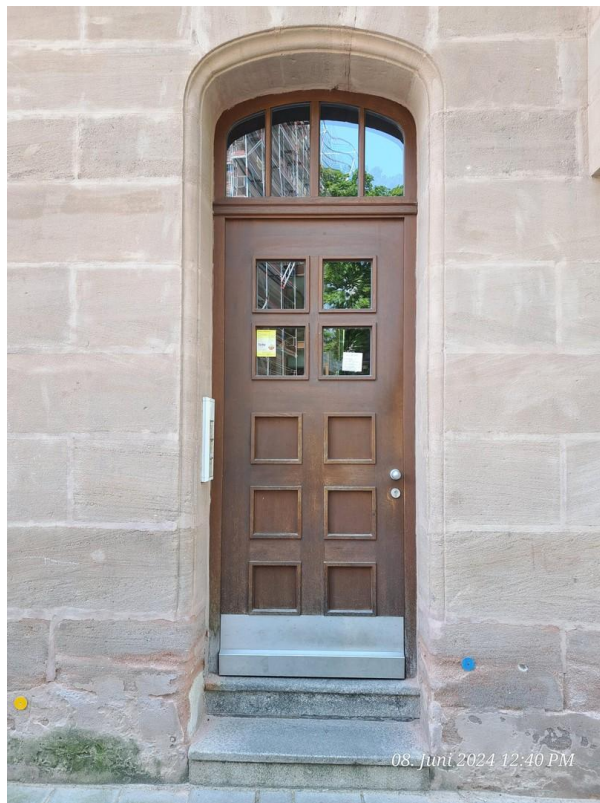
Alle Einrichtungen des täglichen Lebens wie Schulen, Hort, Kindergarten sowie –krippe, Ärzte, Einkaufsmärkte usw. sind in unmittelbarer Nähe. Zudem finden Sie ein vielfältiges Angebot an gemütlichen Kneipen in Ihrem neuen Viertel.

Alle öffentlichen Verkehrsmittel Nürnbergs, Straßenbahn, Bus und U-Bahn sind fußläufig in kurzer Zeit zu erreichen. Hierdurch genießt man eine sehr gute Anbindung und Flexibilität. Der Stadtpark und der Park am Rechenberg sind ebenso in unmittelbarer Nähe und bieten mit ihren Spielplätzen sowie den jeweiligen ruhigen Ecken für jedes Alter und jeden Geschmack etwas.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Flur ins Treppenhaus

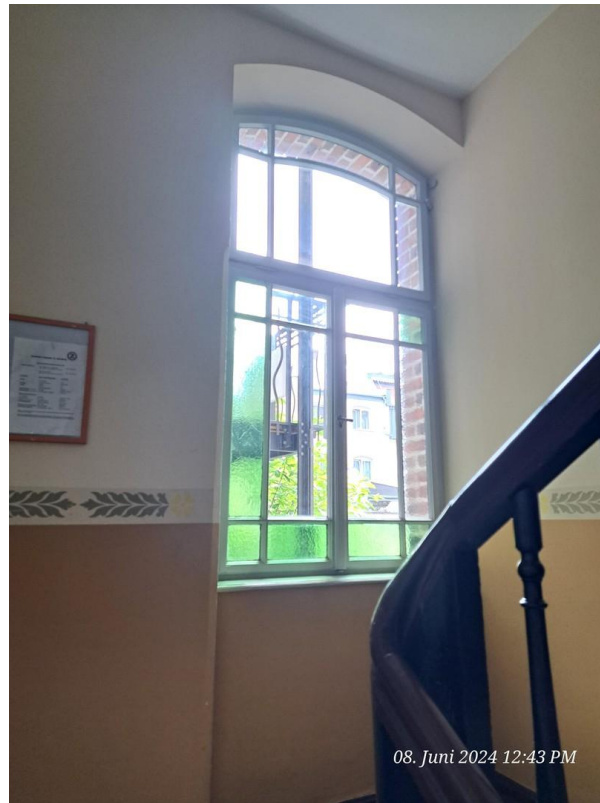


Flur ins Treppenhaus

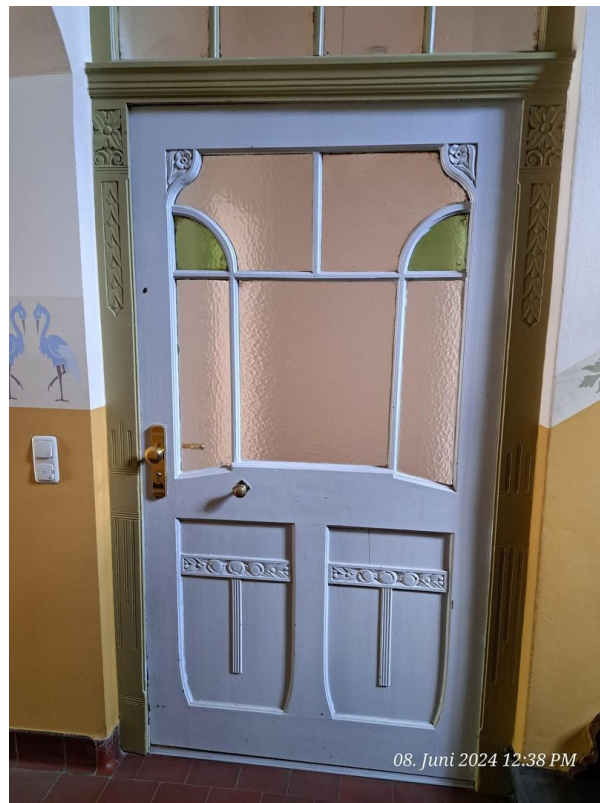


Flur ins Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Eingangstür

# Exposé - Galerie



Blick in den Flur



moderner Sicherungskasten



# Exposé - Galerie



Eingangstür von innen



Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3 (Eckzimmer)

# Exposé - Galerie



22. Juni 2024 4:17 PM

Zimmer 3 (Eckzimmer)



08. Juni 2024 12:33 PM

Zimmer 4 mit Ofen (Wohnzimmer)

# Exposé - Galerie



mer 4 mit Ofen (Wohnzimmer)



mer 4 mit Ofen (Wohnzimmer)



Zimmer 5 (abgetrennt)



# Exposé - Galerie



Zimmer 5 (abgetrennt)



Küche vom Flur aus



# Exposé - Galerie



Küche vom Flur aus



Küche

# Exposé - Galerie

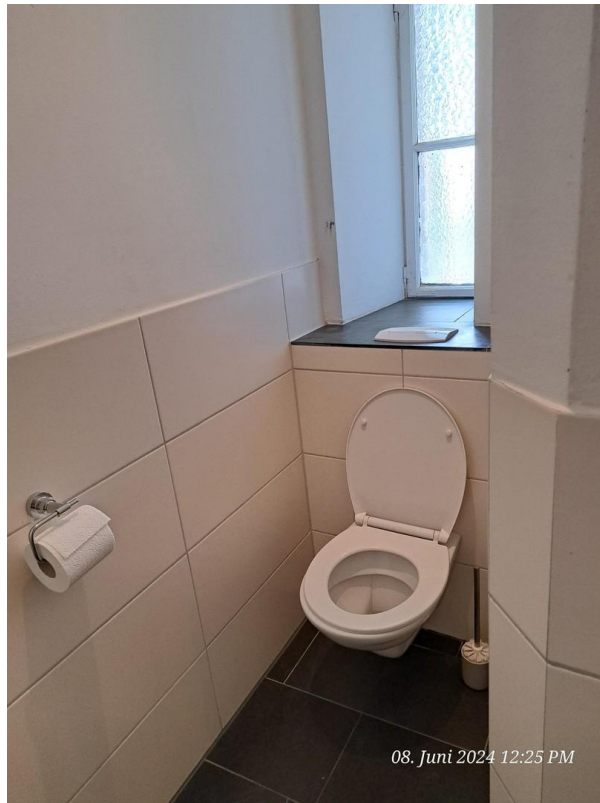


Küche

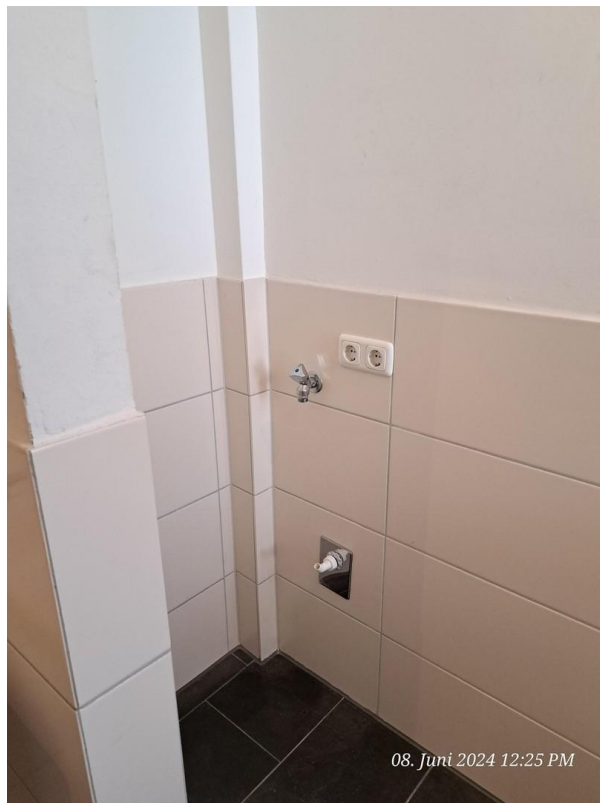


Bad mit WC vom Flur aus

# Exposé - Galerie



Bad mit WC



Bad/WC: Platz Waschmaschine

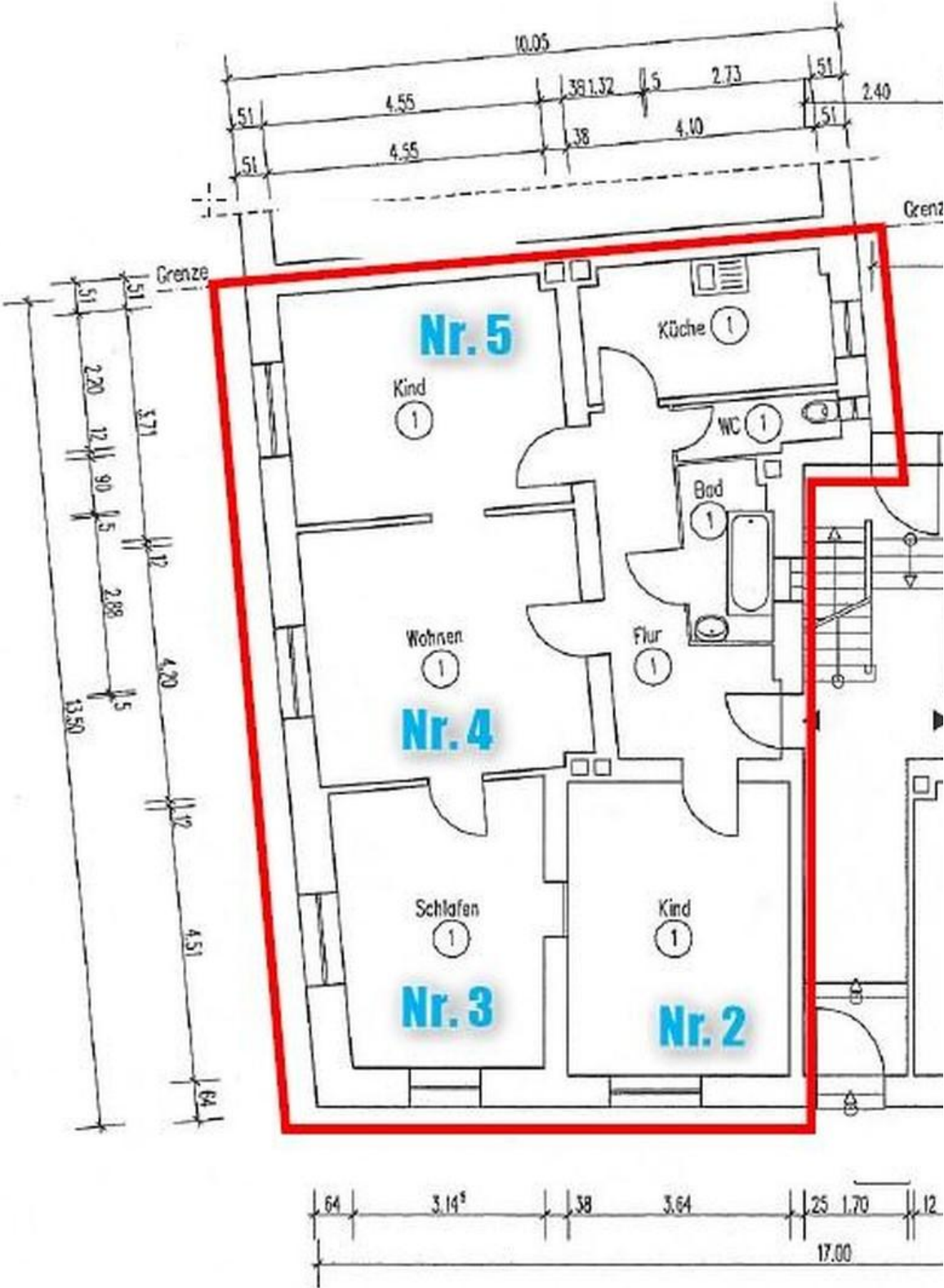
# Exposé - Galerie



Bad/WC: Duschwanne



# Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Nummerierungen