Exposé

Dachgeschosswohnung in Nürnberg

Moderne, gepflegte Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse und Garage nahe Rechenberg

Objekt-Nr. OM-304526

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Rühl

90491 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	103,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	12,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Zentralheizung

Objektbeschreibung

Schöne, helle Dachgeschosswohnung im Nürnberger Osten. Die geräumige Wohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss und besticht durch begrünte Aussichten auf beiden Seiten. Sie befindet sich im 4. Obergeschoss.

Die große Dachterrasse bietet u.a. eine tolle Aussicht auf das Dokumentationszentrum und damit beispielsweise auch auf das Volksfest-Feuerwerk.

Das Haus selbst stammt aus dem Jahr 1963, wurde 2005 umfassend modernisiert und aufgeteilt. Die Modernisierung umfasste neben dem gesamten Dachaufbau auch Fassade, Fenster, und Wärmedämmung sowie die Sprech- und Klingelanlage.

Das Haus ist Teil eines Gebäudes aus drei gleichartigen Häusern mit jeweils neun Wohneinheiten. Ein analog aufgebautes Gebäude gegenüber gehört zur selben Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 54 Wohneinheiten, welche zum Großteil durch die Eigentümer selbst bewohnt werden.

Ein externer Hausmeisterdienst kümmert sich um Hausmeistertätigkeiten, Hausreinigung, Grünanlagen und Winterdienst.

Verkauf von privat, keine Makleranfragen erwünscht.

Ausstattung

- Dachgeschosswohnung neu ausgebaut in 2005

- Sanitärausstattung modernisiert in 2012

- Gas-Zentralheizung modernisiert in 2007

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Terrassenzugang

- hochwertige Vinyl-Bodenbeläge in Holzdielenoptik (voll verklebt)

- Verdunkelungsrollos in Schlaf- und Kinderzimmer

- Einbauküche (Alno) mit polierter Granit-Arbeitsfläche, Elektrogeräten (Neff) sowie nagelneuer Spülmaschine (Siemens, 2023)

- große Dachterrasse (14 qm) mit Holzdielen und schöner Pergola, modernisiert in 2023

- großes Badezimmer mit Handtuchtrockner, spülrandlosem WC, großer Eckbadewanne und separater Dusche (Flügeltür modernisiert in 2021) sowie Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner

- separates Gäste-WC

- weiße Kunststoffisolierglasfenster mit hochwertigen Insektenschutzgittern (Spannrahmen, 2021) in Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche und Esszimmer

- hochwertige Insektenschutztür (Pendeltür) zur Terrasse (2021)

- weiße Innentüren, teils mit Milchglas

- geräumiges Kellerabteil

- Kabel-TV (Vodafone)

- Glasfaseranschluss (2023)

Optional: abschließbare Einzelgarage (KP 20.000,- EUR)

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- Kein Investitionsstau

- Kanalsanierung in 2018 erfolgt

- Eigentümergemeinschaft bildet ausreichend Rücklagen

- Energieausweis (2019) umfasst gesamtes Gebäude (drei Häuser, 27 Wohneinheiten)

- Heizungsanlage (modernisiert 2007) wird mit einer weiteren Eigentümergemeinschaft geteilt, die Abrechnung erfolgt separat über das Hausgeld

Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil St. Jobst in unmittelbarer Nähe zum Rechenberg. Weitere Naherholungsgebiete wie der Wöhrder See und das Pegnitztal Ost sind in wenigen Minuten fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Hervorragende Anbindung an den ÖPNV mit Straßenbahnline 8 und Nightliner (Haltestelle Ostbahnhof). Der S-Bahnhof (Ostbahnhof) ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Der Hauptbahnhof ist bspw. mit der Straßenbahn in 13 Minuten zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem:

- Ärztehaus mit Allgemein- und Fachärzten (Orthopäde, Zahnarzt),

- Apotheke,

- Kinderkrippe und -garten,

- Schulen,

- Einkaufsmöglichkeiten (ebl, denn's, Kalchreuther Bäcker, Konditorei, Aldi (Neubau in 2024),

- Tankstellen,

- Friseure

- Restaurants

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	109,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

Außenansicht

Exposé - Galerie

Außenansicht

Küche

Exposé - Galerie

Küche

Küche

Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Essbereich

Essbereich

Exposé - Galerie

Essbereich

Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Schlafzimmer

Badezimmer

Exposé - Galerie

Badezimmer

Badezimmer

Kinderzimmer

Exposé - Galerie

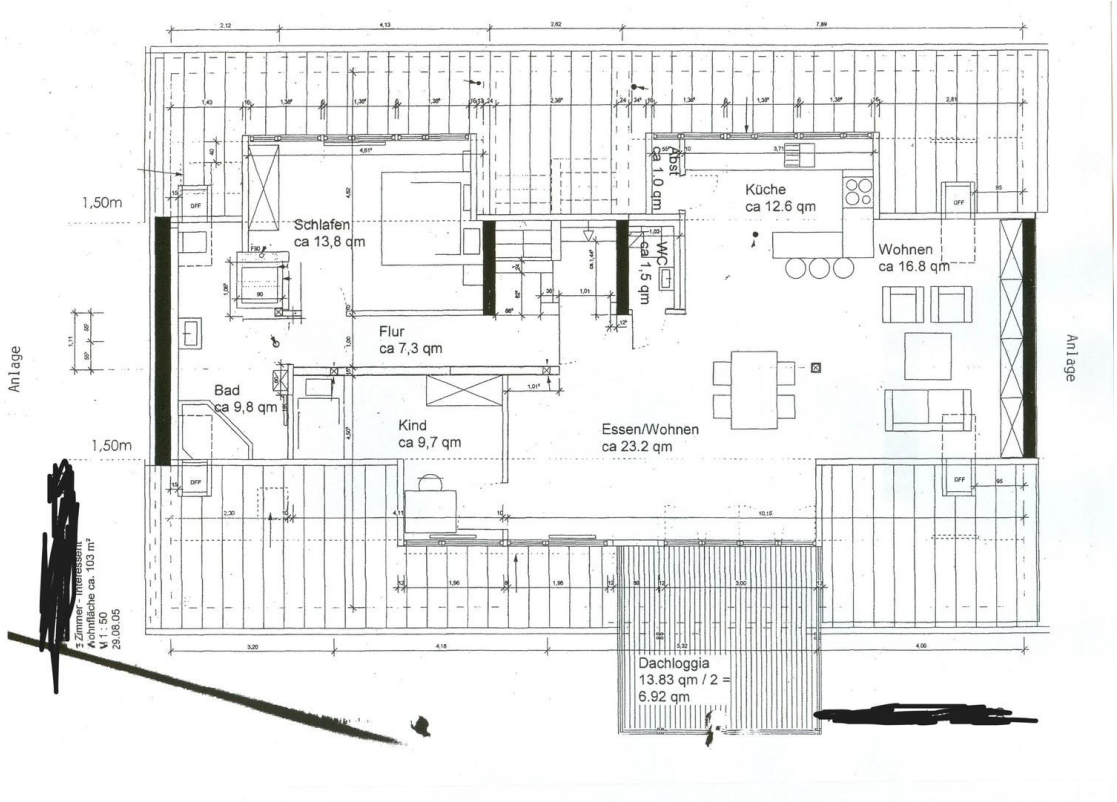
Kinderzimmer

Gäste-WC

Exposé - Galerie

Dachterrasse

Dachterrasse

Dachterrasse

Exposé - Grundrisse