

Exposé

Maisonette in Nürnberg

PROVISIONSFREI! 3,5-Zimmer-Maisonette über den Dächern von Nürnberg!



Objekt-Nr. OM-310556

Maisonette

Verkauf: **615.000 €**

Ansprechpartner:
Marc M.

90461 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	20,00 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	228 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Maisonette-Dachgeschosswohnung wurde als vollständiger Neubau aus dem alten Dachboden des Wohnhauses errichtet und im Mai 2016 fertiggestellt (Erstbezug war im September 2016). Die Wohnung ist über das großzügige Treppenhaus zu erreichen (Ein Aufzug ist nicht vorhanden). Beim Innenausbau wurde Wert auf hochwertige und stilvolle Materialien gelegt (siehe Ausstattung).

Das Gebäude wurde in der Gründerzeit/Jugendstil in Massivbauweise errichtet und in den 1950er Jahren renoviert. 2012/2013 fand eine grundlegende Neugestaltung des rückwärtigen Innenbereichs statt. Dabei wurde die Balkonanlage vollständig erneuert und die Fassade sowie die Etagenwohnungen saniert. Die überschaubare Größe des Objekts mit nur sechs Wohneinheiten bietet ein anspruchsvolles, individuelles und stilvolles Wohnambiente.

Der besondere Charme dieser Wohnung liegt in der Kombination von historischem Gebäudeambiente und Neubauqualität im Inneren. Die Wohnung besticht durch die offene Architektur, das helle Raumgefühl und den freien Blick über Nürnberg!

Ausstattung

- Galerie mit ca. 21qm Nutzfläche und Blick über Nürnberg
- hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten namenhafter Hersteller
- Eichenholzfußböden matt lackiert 12mm stark, schwellenlos verlegt in den Wohnräumen
- Fenster 3fach verglast mit elektrischen Rollläden
- LED Beleuchtungen
- Galerie zum Wohnraum offen mit 5,40m Giebelhöhe im offenen Bereich
- Sichtbalken weiß lackiert
- offen begehbare Dusche
- Doppelwaschbecken auf hochwertigem Waschtisch aus Eichenholz
- elektrisch zuschaltbare Fußbodenheizung im Badezimmer

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Nibelungenviertel zählt vor allem wegen seiner Innenstadtnähe zu den bevorzugten Wohngegenden Nürnbergs. In fußläufiger Nähe zur Wohnung befinden sich Apotheken, Bäcker, Drogerie- und Supermärkte und Tankstellen. Die Straßenbahnlinien 6, 8 und 10 sowie die Buslinien 36, 53 und N4 halten in direkter Nähe.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist man in ca. 10-15 Minuten in der Innenstadt. Mit dem Fahrrad erreicht man den Wöhrder See oder Wöhrder-Wiese in ca. 10 Minuten. Der Luitpoldhain und das Naherholungsgebiet Dutzendteich befinden sich direkt gegenüber.

Die Lage vereint somit innerstädtische Annehmlichkeiten mit zahlreichen Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Einzigartig helles Raumklima

Exposé - Galerie



Blick zur Galerie



Hochwertige EBK

Exposé - Galerie

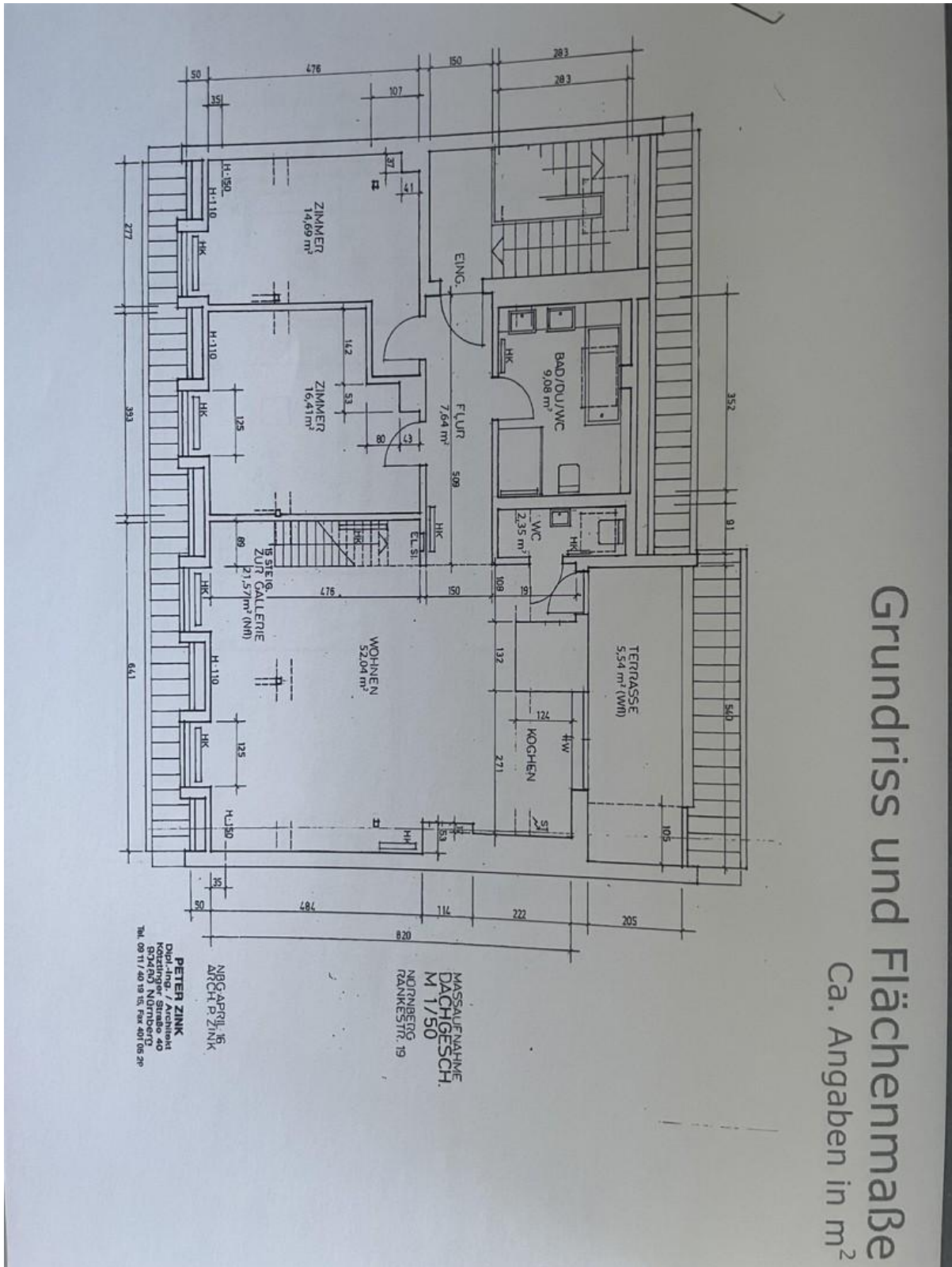


Badezimmer mit Einbauschränk



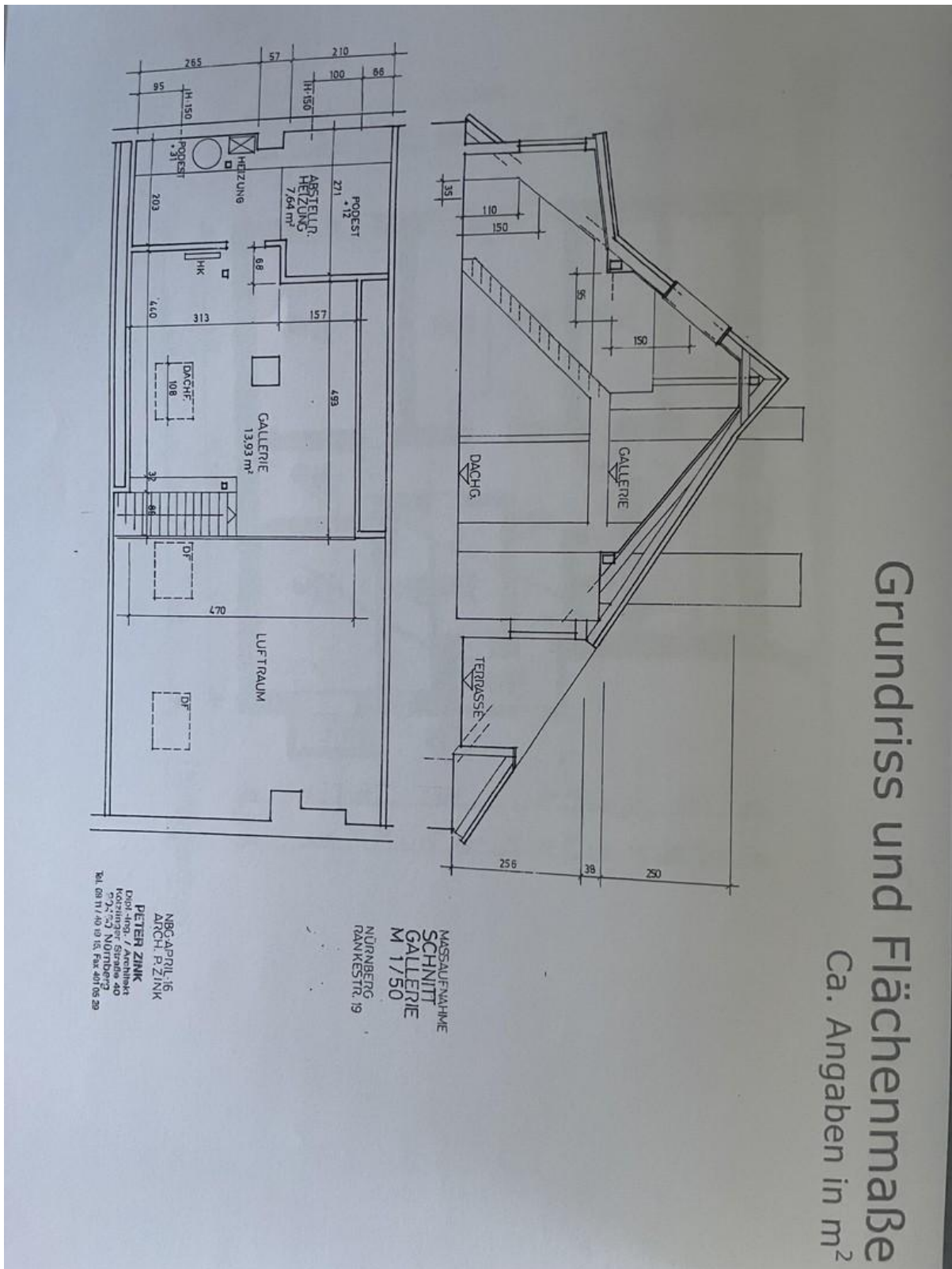
Gäste-WC und HWR

Exposé - Grundrisse



Grundriss I.

Exposé - Grundrisse



Grundriss II.