

# Exposé

## Maisonette in Nürnberg

### Lichtdurchflutete Neubau Maisonettewohnung: Erstbezug in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-317628

### Maisonette

Vermietung: **1.475 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau K. Wunsch

Schanzäckerstraße 54  
90443 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,03 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	275 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.425 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Trendviertel Gostenhof.

Im Kohlenhof Areal entsteht derzeit ein Neubau-Quartier mit höchstem Wohnkomfort. Das Objekt in der Schanzäckerstraße 54 bietet seinen Bewohnern hochwertig ausgestattete Wohnungen, einen sehr gepflegten Innenhof mit Spielmöglichkeiten für die Kleinen, überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, vielfältige Restaurants und Cafés in der Nachbarschaft sowie eine optimale Infrastruktur in bester Zentrumslage.

Die lichtdurchflutete 3,5 Zimmer Maisonettewohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss. Die Wohnung bietet mit knapp 4 Meter hohen Decken im Erdgeschoss sowie einem offenen Raumkonzept ein einzigartiges Wohngefühl mit Loft-Charakter. Die gesamte Wohnung hat eine Süd-/ Ostausrichtung zur Schanzäckerstraße hin und garantiert viel Sonnenlicht. Neben 2 Schlafzimmern, einer großzügigen Wohnküche inklusive Einbauküche und einem Wohnzimmer, bietet die Wohnung einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie einen zusätzlichen Abstellraum, der als begehrter Kleiderschrank genutzt werden kann. Ebenfalls erwartet Sie ein modernes Badezimmer mit Markenausstattung sowie ein Gäste-WC. Auf der gemütlichen, überdachten Loggia können Sie entspannt frühstücken oder den Abend ausklingen lassen.

Rundgang: Sie betreten die Wohnung durch die Tür im Erdgeschoss, wo sich die große Wohnküche, das Badezimmer, ein Schlafzimmer und der Hauswirtschaftsraum befindet. Über die Treppe gelangen Sie ins erste Obergeschoss. Hier befindet sich ein weiteres Schlafzimmer, das offen gestaltete Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, das Gäste-WC sowie ein weiterer Abstellraum. Ebenfalls befindet sich auf dieser Etage eine weitere Eingangstür.

## Ausstattung

- Ökologisch nachhaltig: Objekt erfüllt die Bedingungen der Energiesparverordnung EnEV 2016
- Erstbezug: Das Objekt entsteht komplett neu und erfüllt somit auf Jahre hinaus aktuelle Wohnstandards
- Energieeffizientes Gebäude: 3-fach Verglasung, elektrische Rollläden und moderne Zentralheizung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sorgt für ein behagliches Wohnklima über die kalte Jahreszeit hinweg
- Ruhig & entspannt: Loggia mit Verglasung für den Schallschutz
- Einbauküchenzeile mit Markengeräten
- Tiefgaragenstellplatz kann ab ca. März angemietet werden (befindet sich aktuell noch in der Fertigstellung)
- Barrierefreier Zugang dank Aufzug
- Überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten
- Praktischer Kellerersatzraum direkt neben der Wohnung, der zusätzlichen Stauraum bietet

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung ist ab dem 1.11. bezugsfrei oder nach Vereinbarung.

Die Nebenkosten inkl. Heizkosten von 275 € ist eine Schätzung, da aktuell noch keine genauen Verbrauchswerte vorliegen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Details. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese einzigartige Maisonettewohnung mit Loft-Charakter in bester Lage von Nürnberg.

## Lage

Wohnen am Puls der Stadt: Zentraler als im Objekt Schanzäcker 54 lässt es sich in Nürnberg kaum leben. Der Verkehrsknotenpunkt „Plärrer“, die bezaubernde Altstadt, der Hauptbahnhof, die Pegnitzauen, die grüne Lunge der Stadt, all das ist in nur wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Durch die unmittelbare Anbindung ans ÖPNV- sowie ans Autobahnnetz können Arbeitsplätze im Kern der Metropolregion Nürnberg sowie Freizeiteinrichtungen blitzschnell erreicht werden.

Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich vielfältige Restaurants und gemütliche Cafés.

Neben dem Neubauareal am Kohlenhof haben sich auch Firmen wie GfK und DATEV in dem Quartier rund um den ehemaligen Nürnberger Güterbahnhof angesiedelt.

In der Nachbarschaft:

- Kneipenviertel Gostenhof: 450m - ca. 6 min. zu Fuß
- U-Bahnknotenpunkt "Plärrer": 550m - ca. 7 min. zu Fuß
- S-Bahn und Tramhaltestelle "Nürnberg-Steinbühl": 700m - ca. 10 min. zu Fuß
- Ludwigstor in der Nürnberger Altstadt: 650m - ca. 9 min. zu Fuß
- Nahversorgungscenter mit Supermarkt & Discounter: 1,1 km - ca. 3 min. mit dem Auto
- Autobahn "Frankenschnellweg" 1,2 km - ca. 3 min. mit dem Auto
- Staatstheater Nürnberg mit Opernhaus & Schauspielhaus: 1,3 km - ca. 16 Minuten zu Fuß
- Hauptbahnhof Nürnberg mit ICE-Anbindung: 1,8 km - ca. 7 min. mit dem Rad
- Direkte Nachbarschaft zu DATEV, GfK

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	84,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



1. OG offener Wohnbereich

# Exposé - Galerie



1. OG Flur & Wohnzimmer



Loggia mit Verglasung

# Exposé - Galerie



Loggia

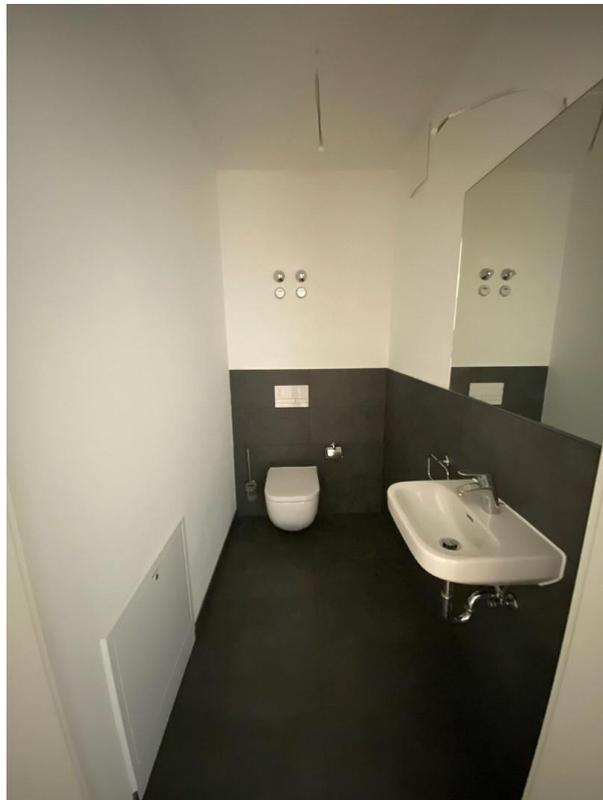


1. OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

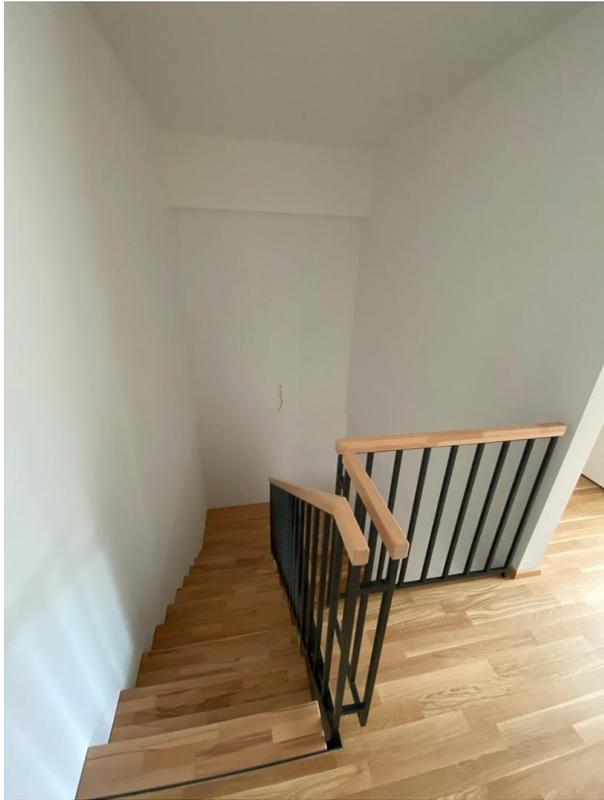


1. OG Abstellraum

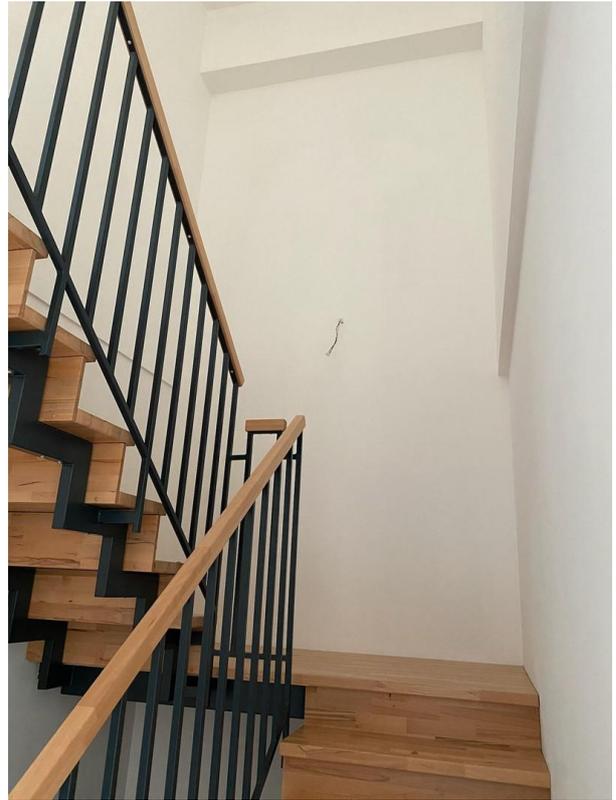


1. OG Gäste-WC

# Exposé - Galerie



1. OG Flur & Treppe



Treppenaufgang mit hoher Decke



EG Einbauküche

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Hauswirtschaftsraum & Bad

# Exposé - Galerie



EG Hauswirtschaftsraum



EG Bad

# Exposé - Galerie



Hausflur



Innenhof

# Exposé - Galerie

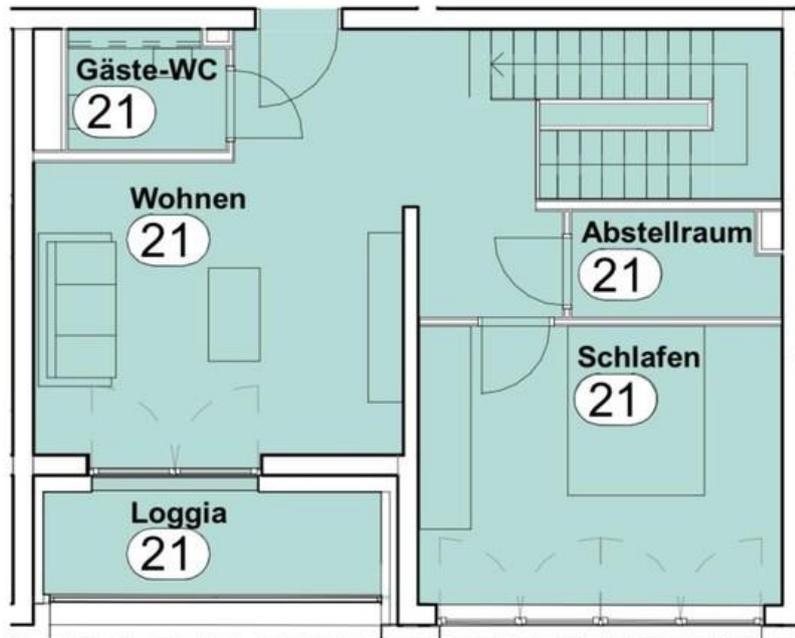
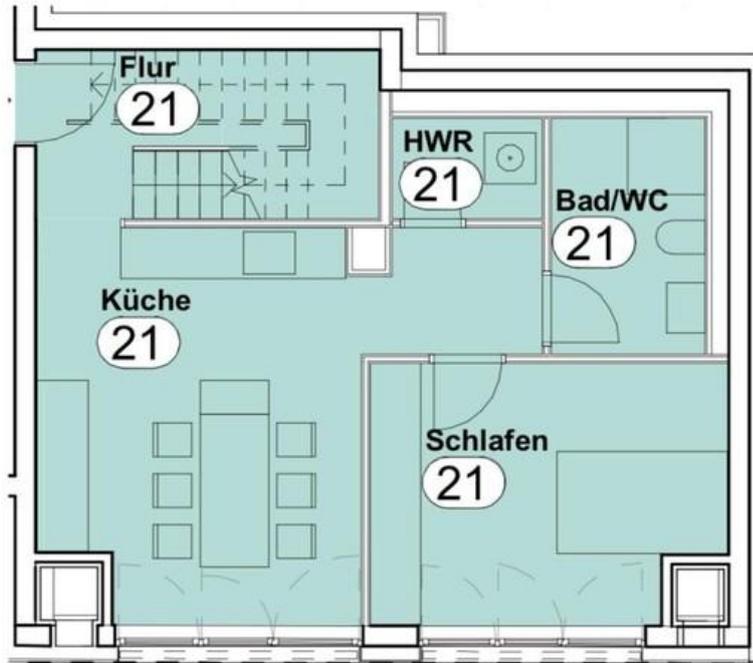


Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Maisonettewohnung