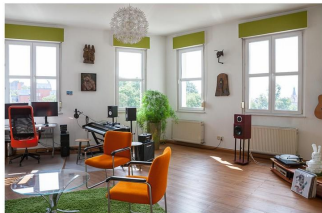


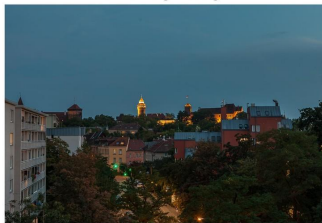
Exposé

Wohnung in Nürnberg

Traumwohnung mit Burgblick



Traumwohnung mit Burgblick



Objekt-Nr. OM-318346

Wohnung

Verkauf: **459.000 €**

90408 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	90,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	415 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Objekt zum Verlieben und eine rare Immobilie im Zentrum Nürnbergs.

Ein absolutes Juwel.

Lichtdurchflutete Traumwohnung mit spektakulärem Burgblick, Balkon, Keller und Aufzug.

Ungewöhnlicher, sehr angenehmer Schnitt des großen Zimmers (fünfeckig), groß wie ein Saal.

Großer Flur, geräumige Küche mit Zugang zum Balkon.

Solider Altbau. 3,30m Deckenhöhe. Echtholzparkett, Terracottaböden in Flur und Küche. Loft-Feeling.

Ausrichtung gr. Zimmer nach Süden (Burg) und Westen (Abendsonne und Sonnenuntergang), das kl. Zimmer nach Westen. Große Fenster.

Überdachter Nordbalkon zum Hinterhof mit großen, alten Bäumen und wunderbarem Mikroklima. Perfekt im Sommer.

Ruhige, anständige Hausgemeinschaft. Überwiegend von Eigentümern bewohnt.

Kein Investitionsstau. Sehr gesundes Haus mit überdurchschnittlichen Hausrücklagen.

Dach vor kurzem komplett neu. Erneuerung der Balkone und des Aufzugs bereits vorfinanziert.

Seit 1989 im Besitz des Eigentümers und auch ca. 30 Jahre von ihm selbst bewohnt.

Ausstattung

2 Zimmer, Abstellkammer, Küche, Bad, WC, Balkon, Keller.

Gasetagenheizung. DSL, Kabel im Haus. Glasfaser möglich. WC & Toilette getrennt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Freier Blick auf die (nachts beleuchtete) Nürnberger Burg nach Süden und über die Dächer von Nürnberg hinweg bis nach Zirndorf und Fürth.

Keine anderen Häuser im Blickfeld. Nur der Himmel und die Baumkronen des Friedrich-Ebert-Parks.

Perfekte Anbindung an Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel (U Bahn vor der Tür). Kurzer Weg zur Autobahn oder Flughafen.

90408 Nürnberg-Nord, Gärten h.d. Veste.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick nach Süden

Exposé - Galerie



Blick nach Süden



Blick nach Westen

Exposé - Galerie



Blick nach Westen



Exposé - Galerie



Blick nach Westen

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



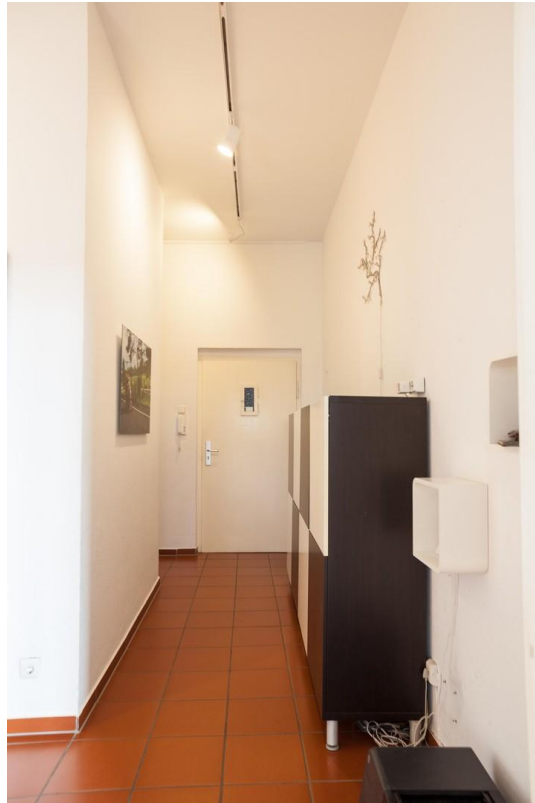
Exposé - Galerie



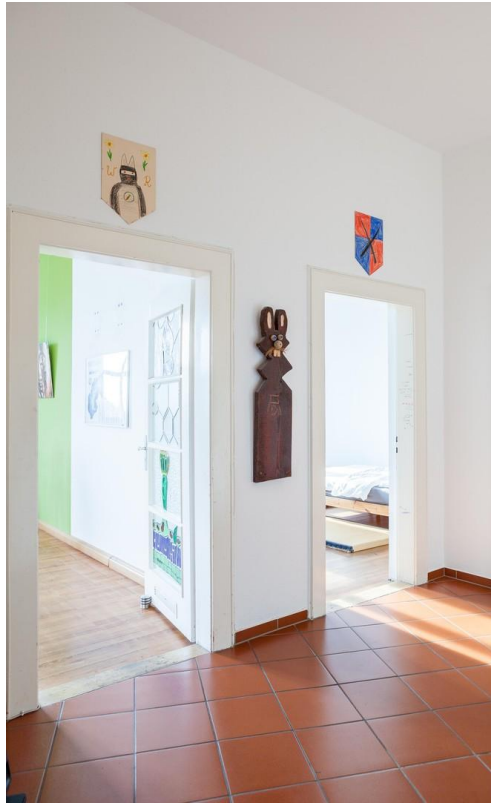
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



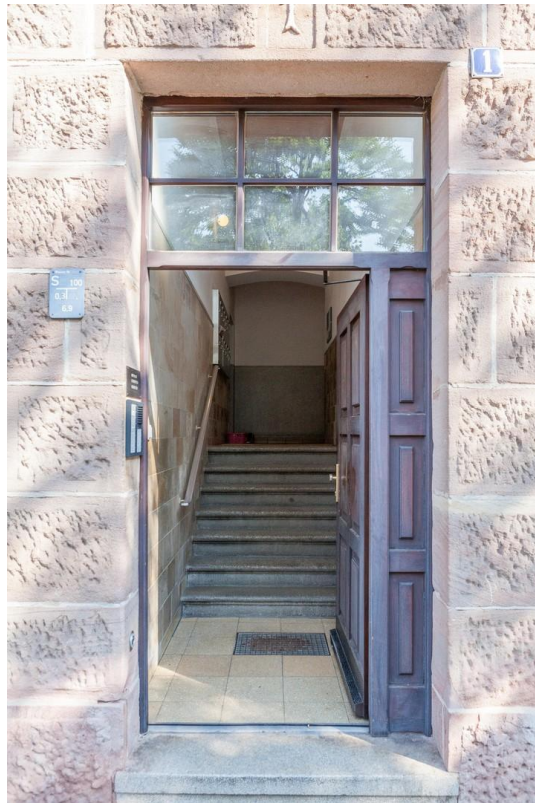
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Aufzug



Exposé - Galerie

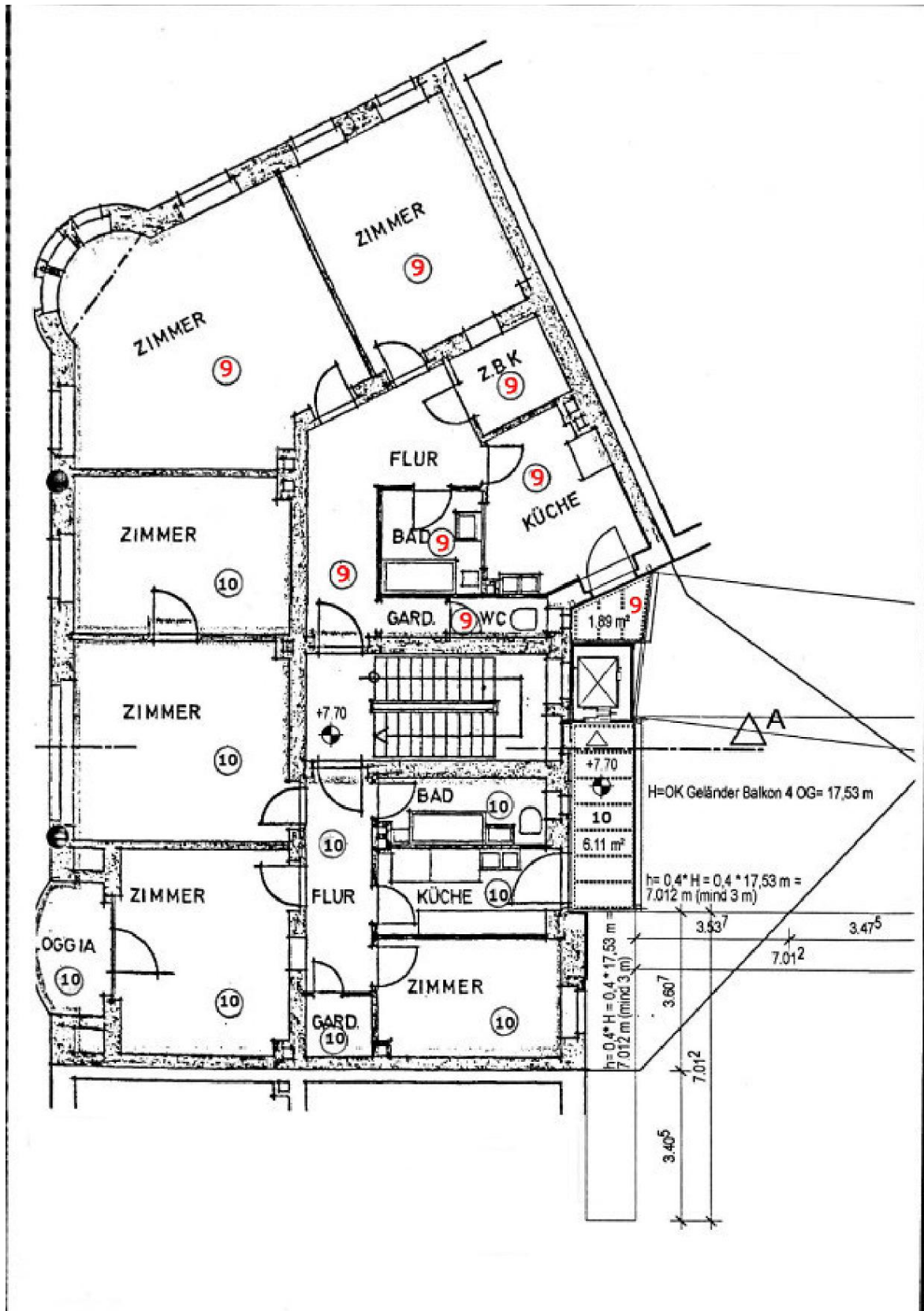


Außenansicht

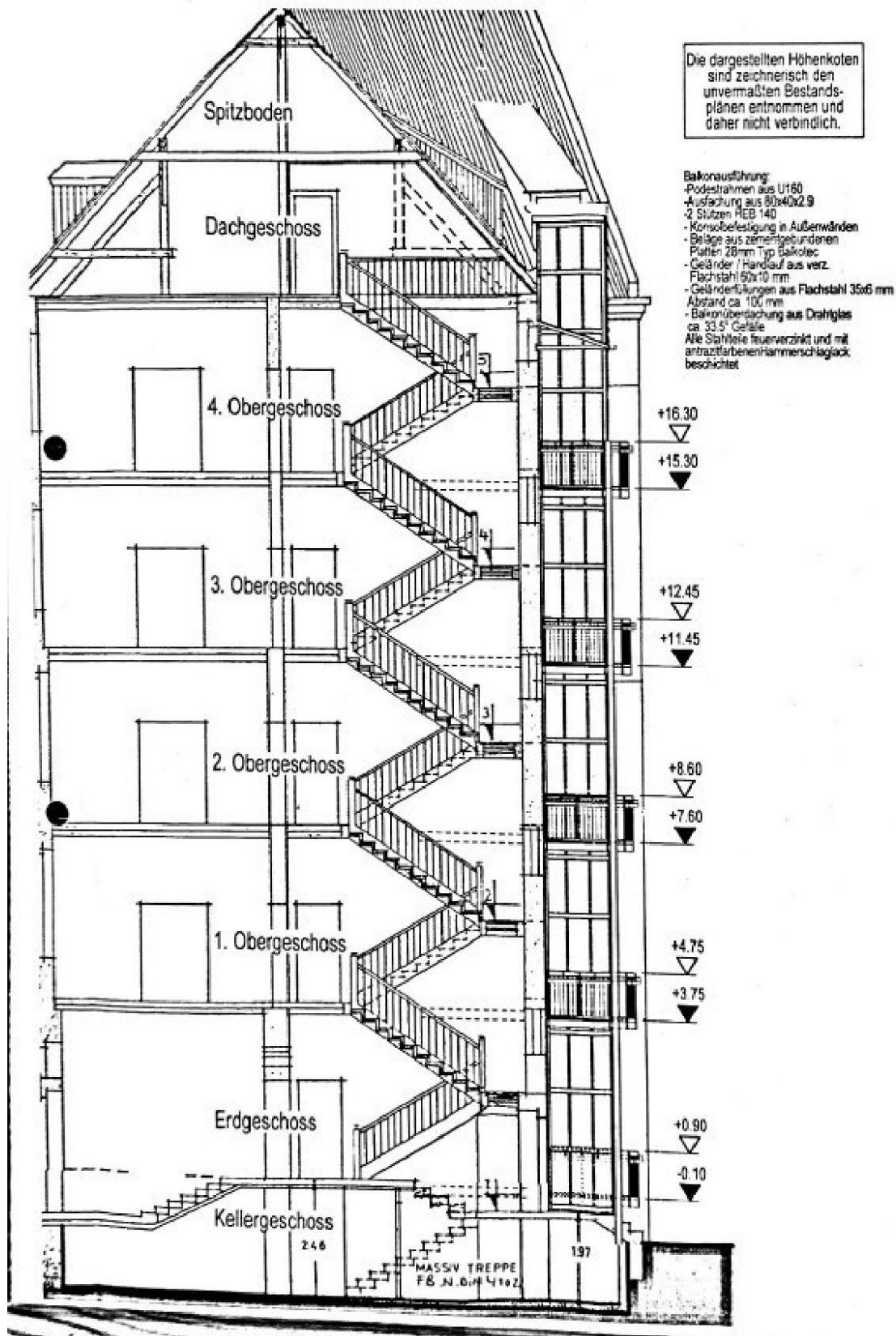


Außenansicht

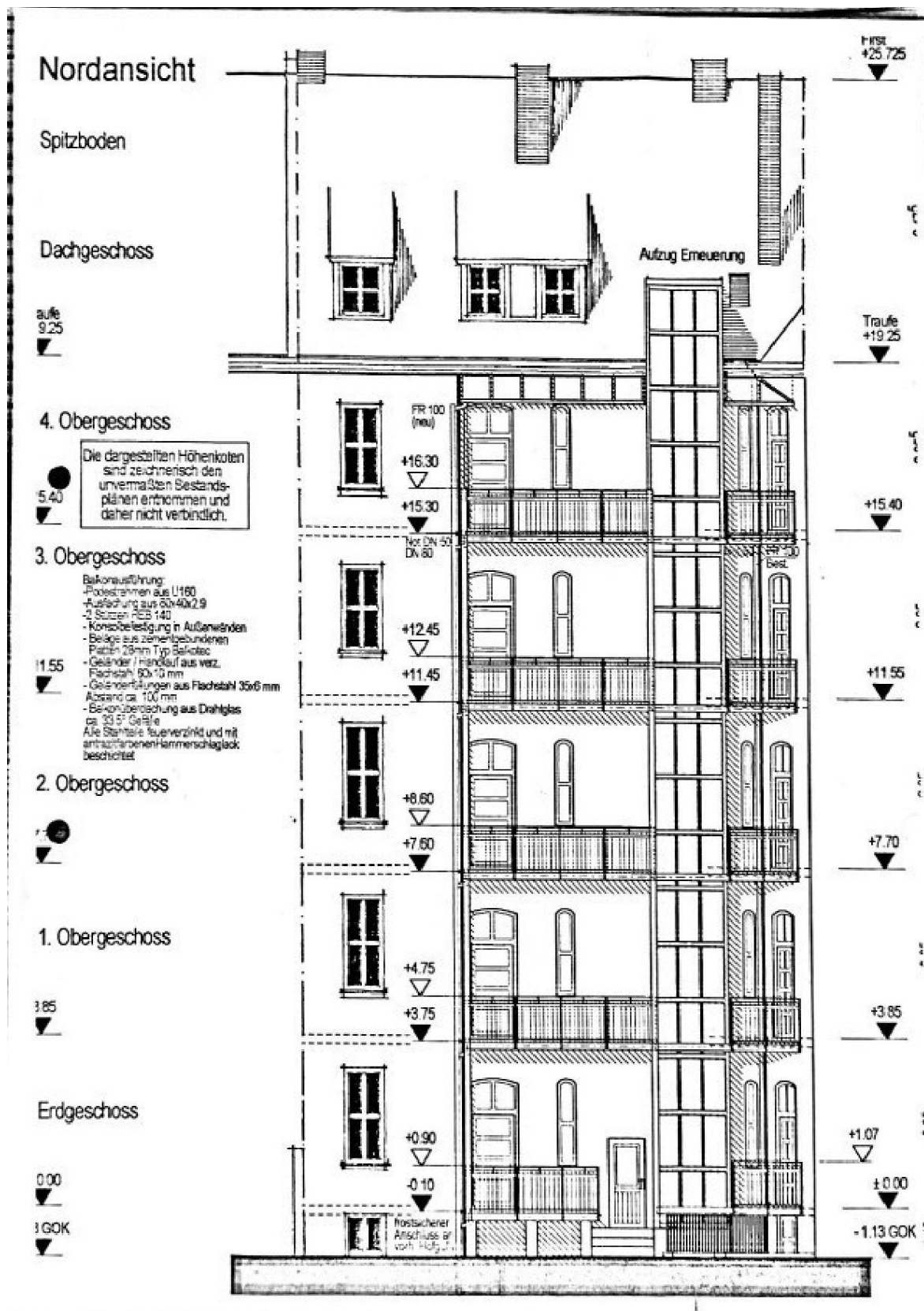
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Expose



Traumwohnung mit Burgblick

















































































**Lichtdurchflutete Traumwohnung mit spektakulärem Burgblick, Balkon, Keller und Aufzug.
90408 Nürnberg-Nord,, Gärten h.d. Veste.**

Ensemble aus dem Jugendstil (1910). Wiederaufbau nach dem 2.WK.

Perfekte Anbindung an Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel (U Bahn vor der Tür). Kurzer Weg zur Autobahn oder Flughafen.

2 Zimmer, Abstellkammer, Küche, Bad, WC, Balkon, Keller.

Ungewöhnlicher, sehr angenehmer Schnitt des großen Zimmers (fünfeckig), groß wie ein Saal.

Großer Flur, geräumige Küche mit Zugang zum Balkon.

Freier Blick auf die (nachts beleuchtete) Nürnberger Burg nach Süden und über die Dächer von Nürnberg hinweg bis nach Zirndorf und Fürth.

Keine anderen Häuser im Blickfeld. Nur der Himmel und die Baumkronen des Friedrich-Ebert-Parks.

Ca. 90 qm laut Teilungserklärung. Solidester Altbau 3,30m Deckenhöhe. Echtholzparkett, Terracottaböden in Flur und Küche. Loft-Feeling.

Ausrichtung gr. Zimmer nach Süden (Burg) und Westen (Abendsonne und Sonnenuntergang), das kl. Zimmer nach Westen. Große Fenster.

Nordbalkon zum Hinterhof mit großen, alten Bäumen und wunderbarem Mikroklima.

Gasetagenheizung. DSL, Kabel im Haus. WC, Toilette getrennt.

Ruhige, anständige Hausgemeinschaft. Überwiegend von Eigentümern bewohnt.

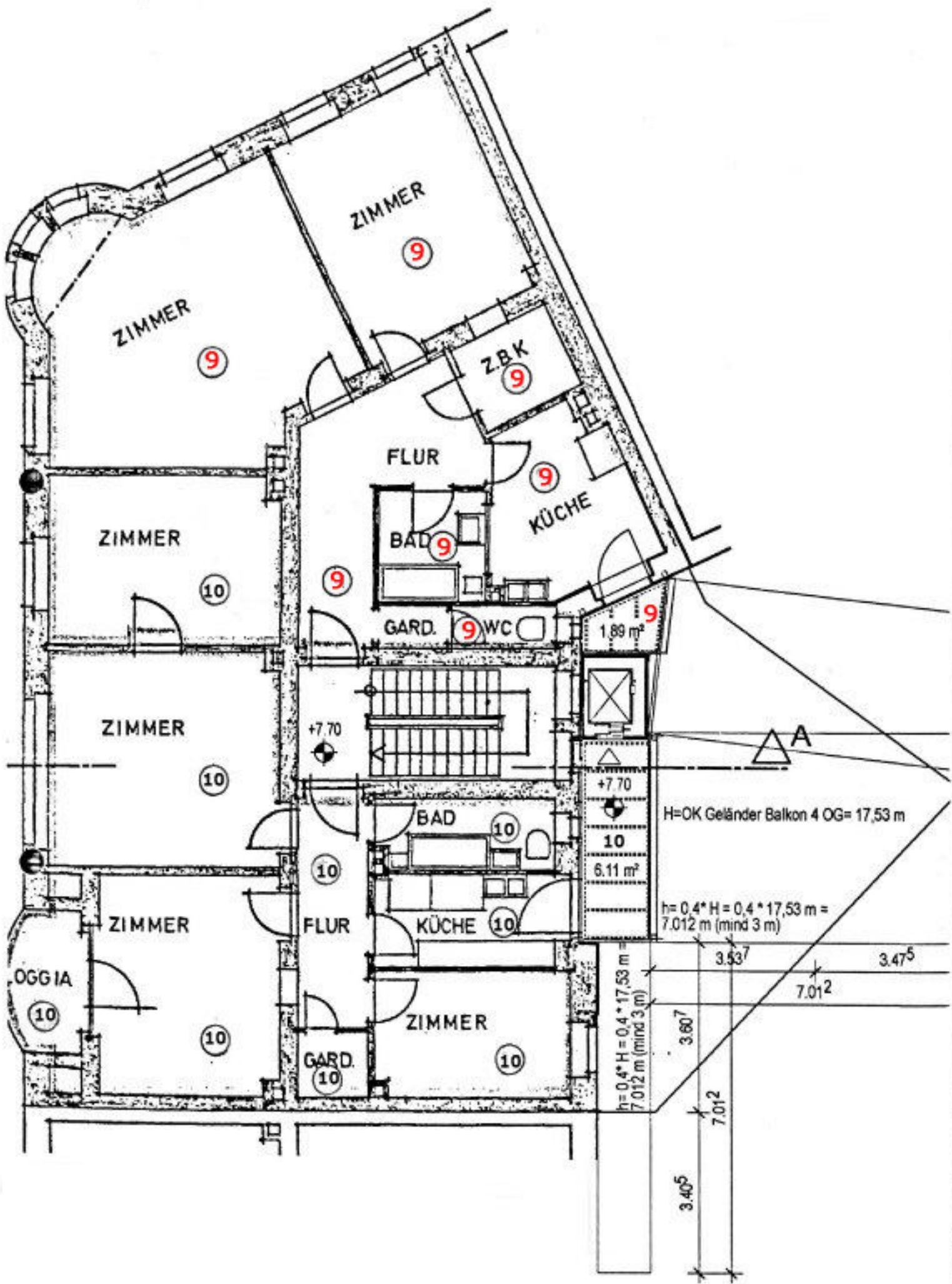
Kein Investitionsstau. Sehr gesundes Haus mit überdurchschnittlichen Hausrücklagen.

Dach vor kurzem komplett neu. Erneuerung der Balkone und des Aufzugs bereits vorfinanziert.

Seit 1989 im Besitz des Eigentümers und auch ca. 30 Jahre von ihm selbst bewohnt.

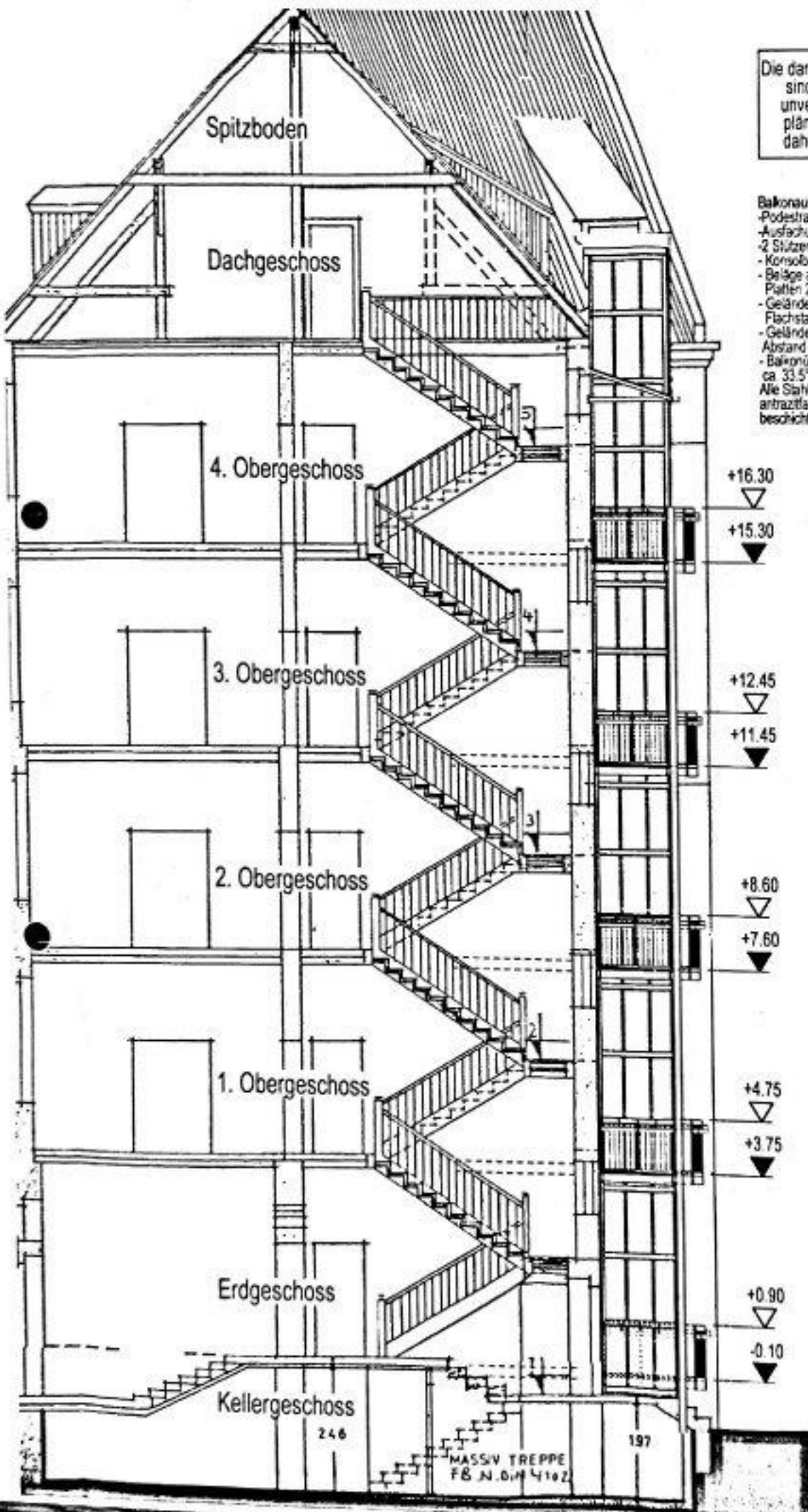
Ein Objekt zum Verlieben und eine rare Immobilie im Zentrum Nürnbergs.

Ein absolutes Juwel.



Die dargestellten Höhenkoten sind zeichnerisch den unvermaßen Bestandsplänen entnommen und daher nicht verbindlich.

- Balkonausführung:**
- Podeststrahlen aus U160
 - Ausfachung aus 80x40x2,9
 - 2 Stützen REB 140
 - Korbbelegung in Außenwänden
 - Beläge aus zementgebundenen Platten 28mm Typ Balkotec
 - Geländer / Handlauf aus verz. Flachstahl 60x10 mm
 - Geländerfüllungen aus Flachstahl 35x6 mm Abstand ca. 100 mm
 - Balkonüberdachung aus Drahtglas ca. 33,5° Gefälle
- Alle Stahlteile feuerverzinkt und mit antrazitfarbenen Hammerschlaglack beschichtet



+16.30

+15.30

+12.45

+11.45

+8.60

+7.60

+4.75

+3.75

+0.90

-0.10

Spitzboden

Dachgeschoss

4. Obergeschoss

3. Obergeschoss

2. Obergeschoss

1. Obergeschoss

Erdgeschoss

Kellergeschoss

246

197

MASSIV TREPPE
FB N.O.M 410Z

Nordansicht

Spitzboden

Dachgeschoss

auf
9.25

4. Obergeschoss

5.40

3. Obergeschoss

11.55

2. Obergeschoss

1. Obergeschoss

3.85

Erdgeschoss

0.00

3 GOK

FR 100
+25.725

Traufe
+19.25

+15.40

+11.55

+7.70

+3.85

+1.07

±0.00

-1.13 GOK

Die dargestellten Höhenkoten sind zeichnerisch den unvermaßten Bestandsplänen entnommen und daher nicht verbindlich.

- Balkonausführung
- Podestrahmen aus U160
 - Ausfachung aus 60x40x2.9
 - 2 Stützen HEB 140
 - Konsolbefestigung in Außenwänden
 - Beläge aus zementgebundenen Platten 28mm Typ Belotec
 - Geländer / Handlauf aus verz. Flachstahl 60x10 mm
 - Geländerfüßungen aus Flachstahl 35x6 mm Abstand ca. 100 mm
 - Balkonüberdachung aus Drahtglas ca. 33 5° Gefälle
- Alle Stahlteile feuerverzinkt und mit anthrazitfarbenen Hammerschlaglack beschichtet

FR 100 (neu)

+16.30

+15.30

Nor DN 50 DN 60

+12.45

+11.45

+8.60

+7.60

+4.75

+3.75

+0.90

-0.10

frostsicherer Anschluss an vorh. Holz...

Aufzug Erneuerung

BR 50 Best.

