

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Exklusive 3 Zi.-Wohnung im Villenviertel mit 3 Balkonen



Objekt-Nr. OM-319237

### Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Fabio Saponaro

90461 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	101,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	435 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause an einer der begehrtesten Adressen in Nürnberg!

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail und höchstem Anspruch an Qualität modernisiert. Die perfekte Kombination aus Stil, Komfort und Funktionalität macht dieses Domizil zu einem Wohntraum.

Die Wohnung bietet Ihnen drei großzügig geschnittene Zimmer, die durch viel Tageslicht und eine durchdachte Raumaufteilung bestechen. Jedes Zimmer verfügt über einen eigenen, exklusiven Balkon – ein besonderes Highlight, welches diese Wohnung einzigartig macht und für ein Höchstmaß an Privatsphäre und Komfort sorgt.

Der offene Küchen- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu geselligen Abenden mit der Familie und Freunden ein. Dank der dimmbaren LED-Decken-Spots wird jeder Raum in stimmungsvolles Licht gehüllt und bietet eine elegante Atmosphäre.

Das Gäste-WC und das Hauptbad wurden mit hochwertiger, neuer Sanitärinstallation modern gestaltet und bieten alles, was Sie für ein luxuriöses Wohnerlebnis benötigen. Im Hauptbad erwartet Sie eine begehbare Dusche sowie ein Doppel-Aufsatzwaschbecken, welches durch sein elegantes Design für einen einzigartigen Look sorgt.

Das Wohnzimmer ist besonders großzügig geschnitten und überzeugt mit einer angenehmen Lichtdurchflutung, die eine einladende und gemütliche Atmosphäre schafft – ideal für gesellige Abende.

Das Schlafzimmer dieser exklusiven Wohnung überzeugt durch seinen großzügigen Schnitt und die ruhige Ausrichtung. Hier erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Raum, der durch seine warme Atmosphäre für erholsame Nächte sorgt.

Das dritte Zimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und kann flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer gestaltet werden. Durch die großzügige Gestaltung und die helle, freundliche Atmosphäre ist es ideal für kreative Ideen und individuelle Bedürfnisse. Ob für das Homeoffice oder als Rückzugsort für die Kleinen – dieses Zimmer passt sich Ihren Lebensumständen optimal an und bietet den nötigen Raum für Entfaltung.

Die Kombination aus erstklassigem Parkett und hochwertig ausgewählte Fliesen verleiht den Räumen eine zeitlose Eleganz und ein angenehmes Raumgefühl. Eine neue Elektroinstallation rundet das einzigartige Gesamtbild ab und sorgen für moderne Technik auf höchstem Niveau.

Zusätzlich bietet diese Wohnung ein eigenes Kellerabteil und ein Dachbodenabteil, die Ihnen wertvollen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände bieten.

Diese Wohnung vereint Exklusivität, Stil und höchsten Wohnkomfort in einer der besten Lagen Nürnbergs. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und erleben Sie Wohnluxus in seiner schönsten Form!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Nürnbergs, die durch eine perfekte Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre und zentraler Erreichbarkeit besticht. Diese exklusive Wohngegend ist bekannt für ihre hochwertigen und architektonisch ansprechenden Bauprojekte, die den hohen Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht werden.

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, trendigen Cafés und ausgezeichneten Restaurants, die zum Verweilen einladen. Die grüne Umgebung bietet zahlreiche Parks und Erholungsflächen, die ideal für entspannende Spaziergänge oder

sportliche Aktivitäten sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie die Innenstadt und alle wichtigen Punkte schnell erreichen können.

Familien profitieren zudem von der Nähe zu renommierten Schulen und Kindergärten, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Kombination aus hochwertigem Wohnraum, attraktiven Freizeitmöglichkeiten und einer hervorragenden Infrastruktur macht die Wohnung zu einem besonders attraktiven Standort für anspruchsvolle Bewohner, die das Beste aus Stadtleben und Natur vereinen möchten.

Zusätzlich zeichnet sich die Lage durch eine hervorragende Autobahnanbindung aus, die Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen ermöglicht. Auch die Innenstadt von Nürnberg ist in kurzer Zeit erreichbar, was Ihnen eine Vielzahl von kulturellen Angeboten, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Highlights bietet. Trotz dieser zentralen Anbindung profitieren Sie von der ruhigen und friedlichen Umgebung der Wohnung, die es Ihnen erlaubt, den stressigen Alltag hinter sich zu lassen und sich in einem harmonischen Wohnumfeld zu entspannen. Diese gelungene Kombination aus urbaner Nähe, guter Verkehrsanbindung und ruhigem Wohnraum macht diese Immobilie zu einem besonders attraktiven Wohnort.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche u. Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche u. Essbereich



Balkon Büro u. Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Büro o. Kinderzimmer



Büro o. Kinderzimmer

# Exposé - Grundrisse

