

# Exposé

## Maisonette in Nürnberg

### Vermietete, extravagante Wohnung über den Dächern Nürnbergs



Objekt-Nr. OM-319585

**Maisonette**

Verkauf: **370.000 €**

90478 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	109,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	335 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nachdem wir für uns ein Haus gefunden haben, verkaufen wir hier unsere gut vermietete Eigentumswohnung in St. Peter.

Diese helle, hochwertig ausgestattete Maisonette-Wohnung in einem sympathischen Haus im Stadtteil Gleißhammer/St. Peter wartet auf einen neuen Eigentümer.

Die Wohnung ist an ein sehr freundliches und zuverlässiges Paar für 1.000,00€ Kaltmiete vermietet. Vertraglich vereinbart ist bereits eine Mieterhöhung um 100,-€ ab 01.06.2025.

Im angegebenen Hausgeld ist der Heizkosten-Abschlag (Gaszentralheizung) auch bereits enthalten!

Die Wohnung liegt im 4./5. Stock Altbau (ohne Aufzug).

Für Sicherheit sorgt eine Sicherheitstür mit elektronischem ABUS-Schloss.

Die Wohnung besticht durch ihre großzügigen, offenen Räume und die exklusive Ausstattung.

Vom Flur zweigt das mit ca. 17 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer ab mit Parkettboden und heller Holzdecke. Hier fest eingebaut ist ein ital. Schwenk-/Schiebetüreneinbauschränk „Senza Tempo“ inkl. Innenbeleuchtung (im Kaufpreis enthalten).

Der Flur mündet dann in einem großzügigen Raum (fast 36 m<sup>2</sup>), welcher aus einem großen Essbereich und der offenen Küche besteht. Hier befindet sich auch ein (derzeit stillgelegter) Holzofen, der (ersetzt durch einen Neuen und Wiederanschluss) auch wieder aktiviert werden könnte.

Die im Preis inbegriffene Küche ist maßgeschneidert und mit hochwertiger Technik ausgestattet (z.B. extra breiter Siemens-Backofen, Siemens Kühl- und Gefrierkombi, Inselabzug mit Außenmotor, Kochinsel mit Miele Glaskeramik-Kochfeld mit Elektrogrill).

Weiter im Flur gelangt man zum großzügigen und exklusiv eingerichteten Tageslicht-Badezimmer. Eine separate hochwertige Regen-Dusche, die eingepasste Eckbadewanne und 2 Waschbecken mit goldverzierten Armaturen sorgen für echtes Wellness-Feeling. In einem kleinen Nebenraum ist etwas Stauraum und Platz für die Waschmaschine.

Über eine breite, gut begehbare Treppe gelangt man in das helle Galeriezimmer mit ca. 37 m<sup>2</sup> Fläche. Der Wohnbereich ist mit einem hellen Holzdielenboden, einem großen Einbauschränk und Stauraumfächern ausgestattet. Der große Raum lässt sich prima in verschiedene Wohnbereiche aufteilen. Eine verglaste Ecke sorgt zusätzlich für Licht.

Auf der kleinen Loggia kann man Sonne tanken oder bei einem Glas Wein den Ausblick über die Dächer der Stadt genießen.

Die ganze Wohnung ist mit Außenrollos (manuell bedienbar) ausgerüstet. Sie verfügt außerdem über ein Kellerabteil. Im Hof stehen Fahrradständer zur Verfügung.

## Ausstattung

Gerne schicken wir Ihnen ein etwas ausführlicheres Exposé zu.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Innenstadtnähe und gute Anbindung (Autobahn und öffentliche Verkehrsmittel) in alle Richtungen sind ein weiteres Plus.

Entfernungen:

- + Nürnberg Hauptbahnhof 2,6 km, 10 Min.
- + Nürnberg Flughafen 8,8 km, 20 Min.
- + Bundesagentur für Arbeit 1 km, 3 Min.
- + Max-Morlock-Stadion 3,5 km, 8 Min.
- + Tierpark 3,7 km, 10 Min.
- + Techn. Hochschule 2,9 km, 10 Min.
- + Grünanlagen und Naherholungsräume wie Luitpoldhain, Wöhrder Wiese/See, Pegnitztal Ost, Dutzendteich sind fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnungstür+Sicherheitsschloss

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2



# Exposé - Galerie



Essplatz 1



Essplatz 2

# Exposé - Galerie



Offener Ess-/Küchenbereich 2



Tageslichtbad+Eckbadewanne

# Exposé - Galerie



Waschbecken



Exklusive Armaturen



# Exposé - Galerie



2 Waschbecken



Regendusche



Abstellkammer im Bad

# Exposé - Galerie

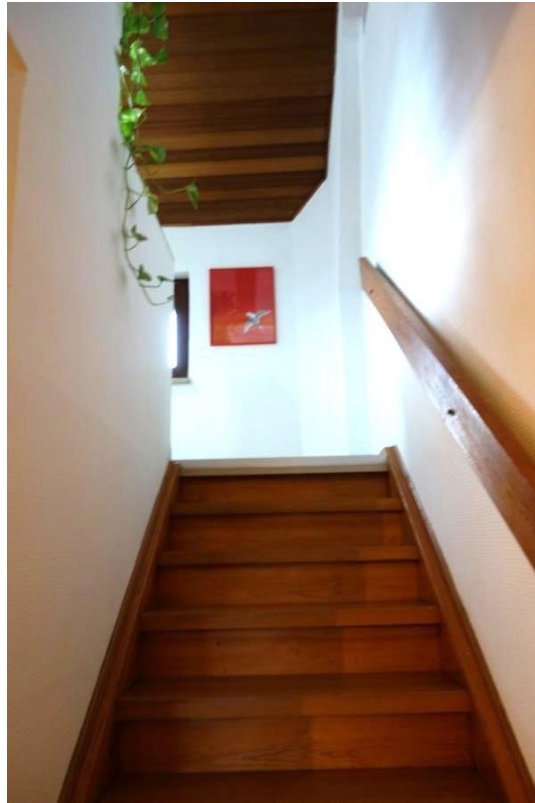


Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



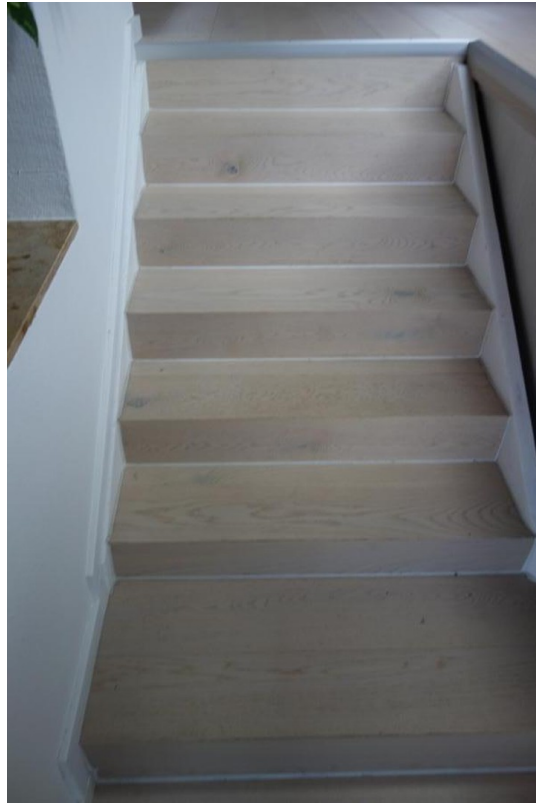
Treppenaufgang 1



Treppenaufgang 2



# Exposé - Galerie



Treppenaufgang 3



Wohnbereich 3 / Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnbereich 1 / Galerie



Wohnbereich 2 / Galerie



Wohnbereich 4 / Galerie

# Exposé - Galerie



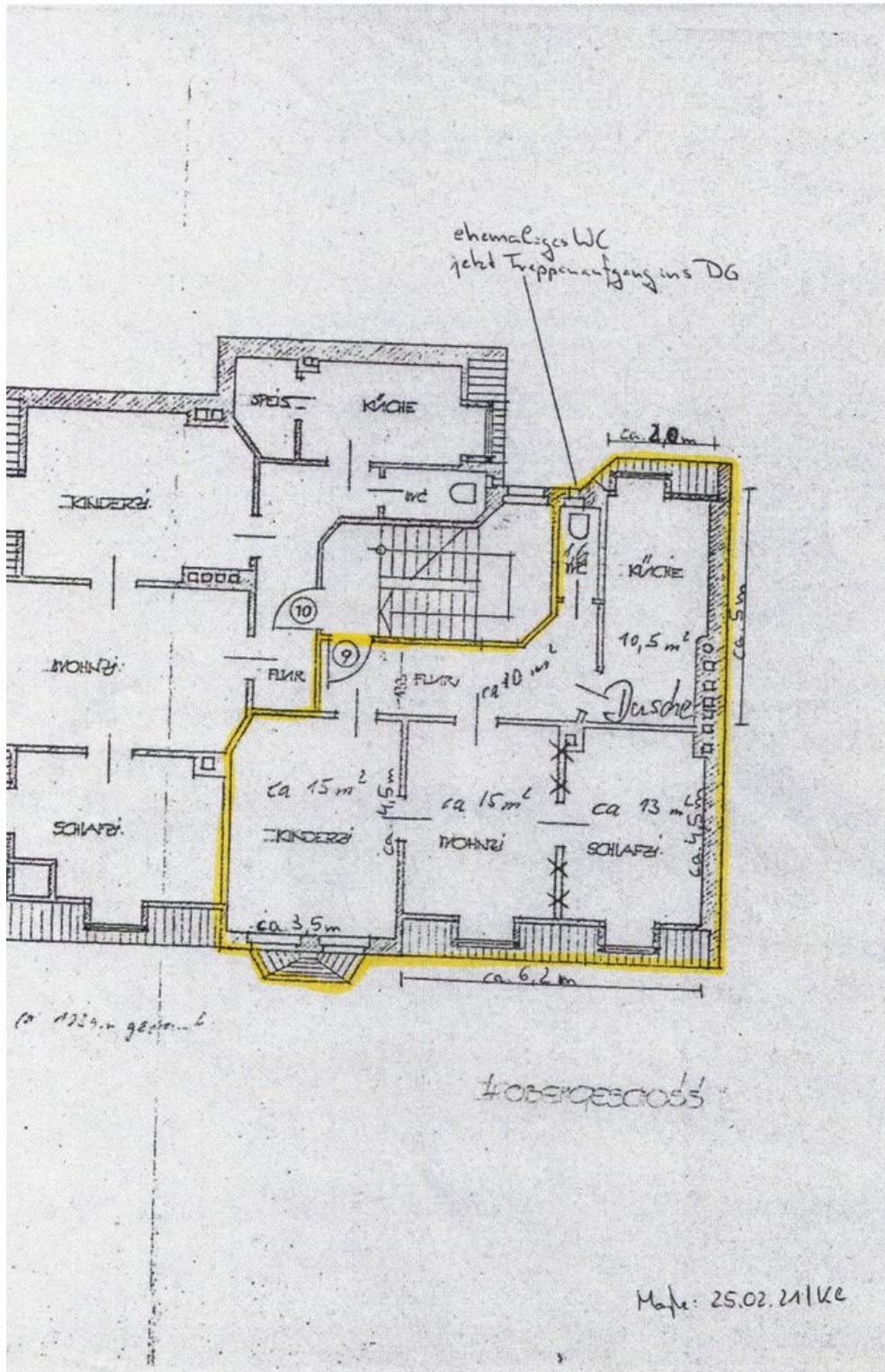
Wohnbereich 5 / Galerie



Kleine Loggia / Ausblick

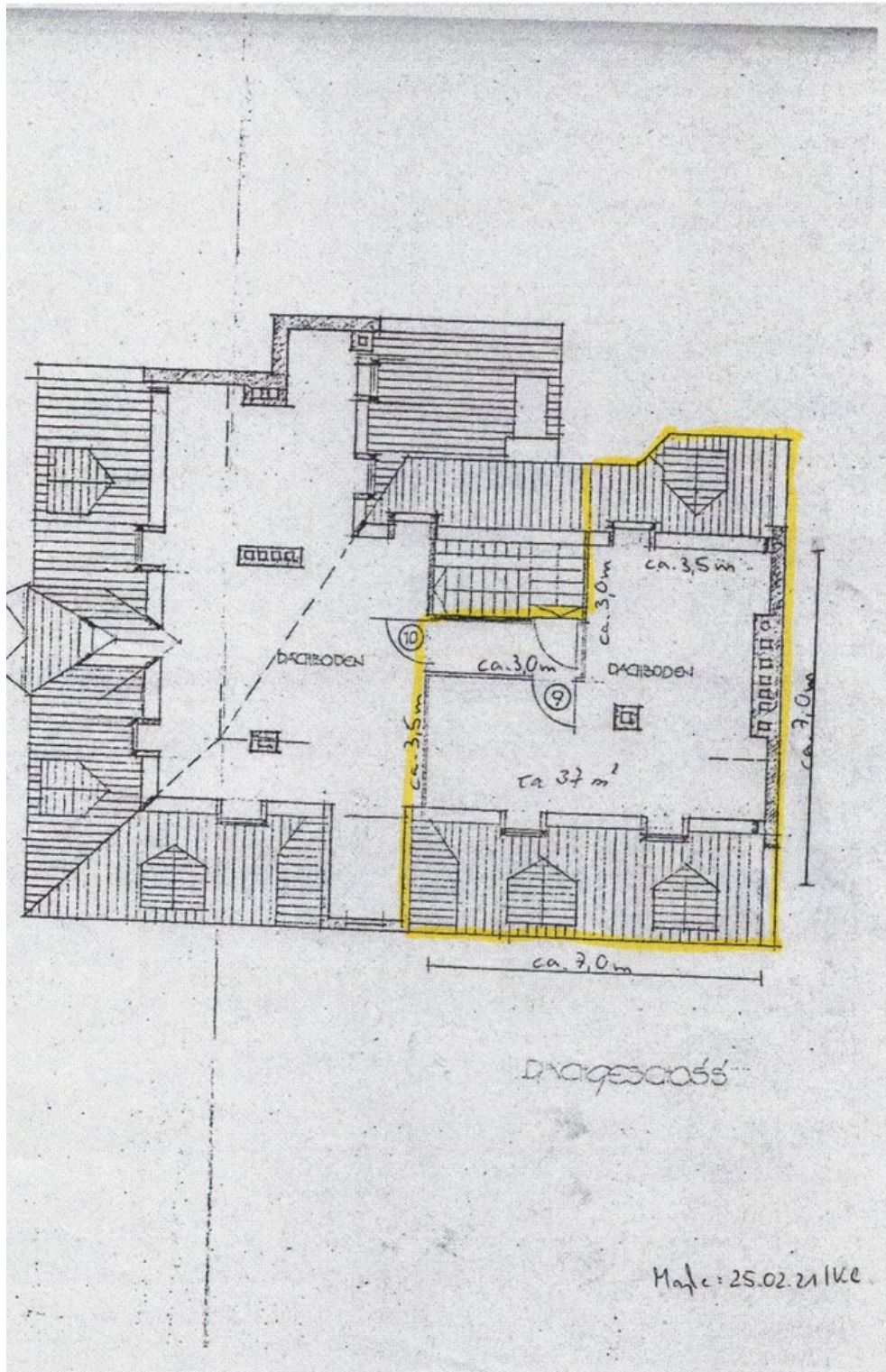


# Exposé - Grundrisse



Ca.-Grundriss 4. Stock

# Exposé - Grundrisse



Ca.-Grundriss 5. Stock