

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Nürnberg

**Provisionsfrei vom Eigentümer! Ausbaufähiger Dachboden in zentrumsnaher Lage in Nürnberg**



Objekt-Nr. OM-319943

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **89.500 €**

90443 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

|               |                      |           |               |
|---------------|----------------------|-----------|---------------|
| Baujahr       | 1953                 | Übernahme | sofort        |
| Zimmer        | 3,00                 | Etage     | 5. OG         |
| Wohnfläche    | 89,94 m <sup>2</sup> | Heizung   | Etagenheizung |
| Energieträger | Gas                  |           |               |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit diesem Exposé stellen wir Ihnen einen ausbaufähigen Rohdachboden im schönen und zentrumsnahen Nürnberger Stadtteil Steinbühl vor. Der Dachboden befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus, welches über die Jahre hinweg laufend modernisiert und in Stand gehalten wurde.

Das Dach des Hauses wurde ca. im Jahr 2011 vollständig neu eingedeckt. Weiterhin erfolgt derzeit die Erneuerung der Vorder- sowie Rückfassade inkl. Neuanstrich. Ebenso wird in diesem Zusammenhang das Treppenhaus umfassend revitalisiert.

Der Dachboden besticht insbesondere durch seine hohe Giebelhöhe und bietet vielfältiges Potenzial für einen letztendlichen Ausbau. Insgesamt lassen sich im Zuge eines Ausbaus so ca. 89m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Dachterrasse) realisieren.

Die Genehmigung bzw. Zustimmung zum Ausbau des Dachbodens seitens der Eigentümerseite liegt bereits vor und wurde entsprechend in der Teilungserklärung des Mehrfamilienhauses festgehalten.

Eine Ausbaugenehmigung seitens der Stadt ist vom Käufer selbst einzuholen. Aufgrund der direkt umliegenden Nachbarschaftsbauung erscheint die Genehmigung von Gauben unproblematisch.

Dem Dachboden ist zudem ein eigenes Kellerabteil mittels Teilungserklärung zugeordnet.

## Ausstattung

- Ideal ausbaubarer Dachboden
- Neueindeckung des Daches ca. im Jahr 2011
- Neuanstrich der Fassade in 2024
- Im Jahr 2024 revitalisiertes Treppenhaus
- Mehrfamilienhaus Baujahr 1953
- Kein Denkmalschutz
- Dachgauben möglich
- Zentrumsnahe Lage (wenige Minuten in die Innenstadt)
- Optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Moderne Grundrissgestaltung möglich
- Ruhiger Innenhof
- 5. Obergeschoss
- Eigenes Kellerabteil

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus im schönen und begehrten Stadtteil Steinbühl. Von hier aus gelangen Sie innerhalb weniger Minuten direkt in die Nürnberger Innenstadt. Aufgrund der idealen Anbindung sind sämtliche öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, S-Bahn, Bus, Straßenbahn) innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Apotheken,

Bäckereien, Ärzte, usw. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ebenso befinden sich Schulen und Kindergärten sowie das beliebte Südstadtbad in direkter Umgebung. Mit dem Pkw gelangt man umgehend auf den Frankenschnellweg sowie die Bundesstraße 4R, welche das Stadtgebiet ringförmig umläuft und von der sie Anschluss in sämtliche Richtungen z.B. Ingolstadt, München, Regensburg, Berlin, Stuttgart, etc. finden.

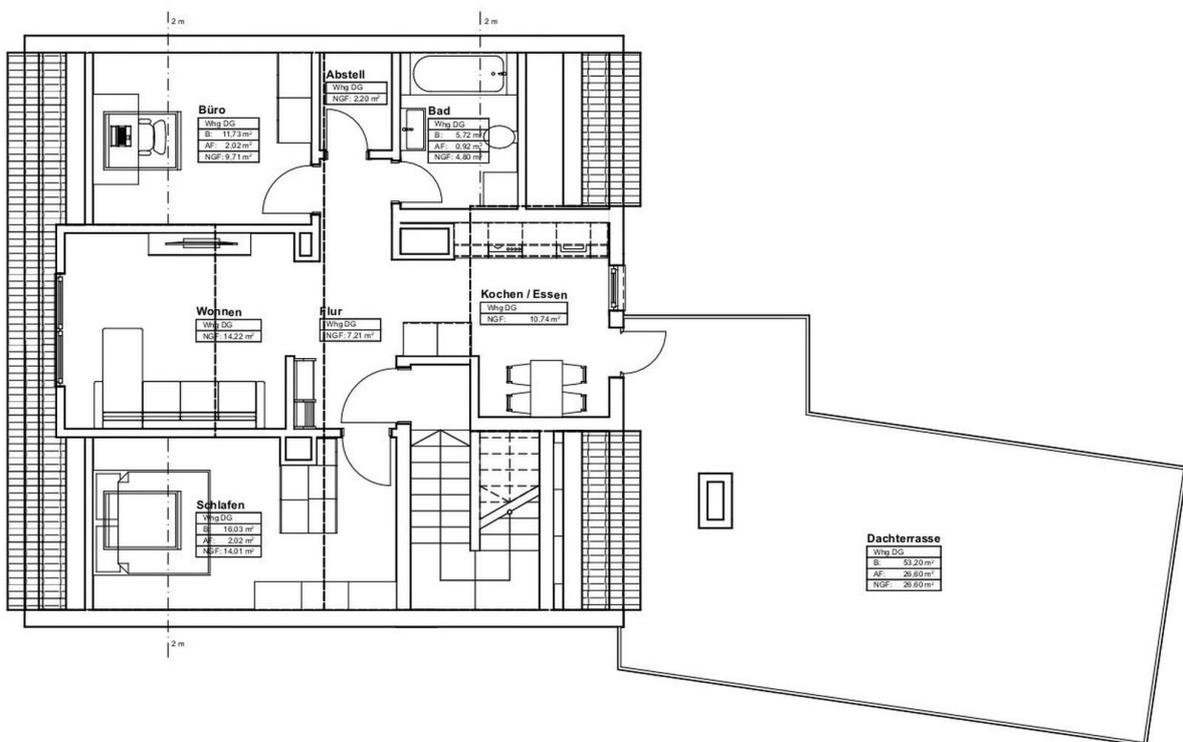
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Ansicht 2



Entwurf Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

