

Exposé

Maisonette in Nürnberg

Aussergewöhnliche Maisonettewohnung in neuwertigem Zustand mit großer Südterrasse!



Objekt-Nr. OM-320009

Maisonette

Verkauf: **869.000 €**

90478 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	171,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	380 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung ist Teil eines 2-Familienhauses in St. Peter, unweit der Peterkirche, rückversetzt der Strasse als idyllisches Hinterhaus. Das Haus ist ursprüngl. BJ 1946 und wurde 2012/2013 vollständig kernsaniert. Kernsanierung bedeutet hier, das nur noch die ursprüngl. Aussenmauern stehen blieben; sämtliches Innenleben des Hauses, inkl. Dachstuhl, Zwischendecken, alles an Leitungen wurde erneuert. Saniert wurde im KFW 85 Standard, somit verfügt das Objekt über 3-fach verglaste Fenster, neue Aussendämmung, Solaranlage und Gas-Brennwerttherme.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz direkt vor dem Haus. Die Wohnung verfügt nicht über einen Keller. Im Hausgeld ist der Gasverbrauch bereits inkludiert.

Die Hinterhauslage mit dem altem Baumbestand gewährt ein absolut ruhiges und grünes Wohnerlebnis, wie man es in zentraler, urbaner Lage nur sehr selten findet.

Ausstattung

Die Ausstattung lässt an Geschmack, Modernität und Anspruch nichts zu wünschen übrig. So verfügt das Wohnzimmer mit Zugang zur großen Terrasse (32 qm) alleine über 50 qm mit integrierter offener, zeitlos moderner Küche (im Kaufpreis enthalten). Im 1.OG sind alle Fenster bodentief. Alle Fenster (auch im DG) sind mit elektr. Rollos ausgestattet. Selbstverständlich befindet sich in allen Räumen Fußbodenheizung.

Ausser in den Bädern (2) und dem zusätzl. Gäste-WC wurde überall Eicheparkett geölt verlegt. Das Eltern-Schlafzimmer verfügt über eine Klimaanlage mit en-suite Bad.

Eines der weiteren Zimmer ist derzeit Ankleide mit Einbauschränken.

Die Wohnung wird derzeit noch von mir selbst bewohnt; gerne sende ich Ihnen ein ausführliches Exposé und/oder vereinbare einen Besichtigungstermin.

Ich möchte privat verkaufen, daher bitte KEINE Makleranfragen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

St. Peter markiert den Beginn der Südstadt. Zu Fuß sind Luitpoldhain, Dutzendteich und Wördersee schnell zu erreichen, in ca 15 Min. die Innenstadt, in ca 300 m die Öffis und sowohl Bio- als auch normale Supermärkte.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Terrasse im Sommer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

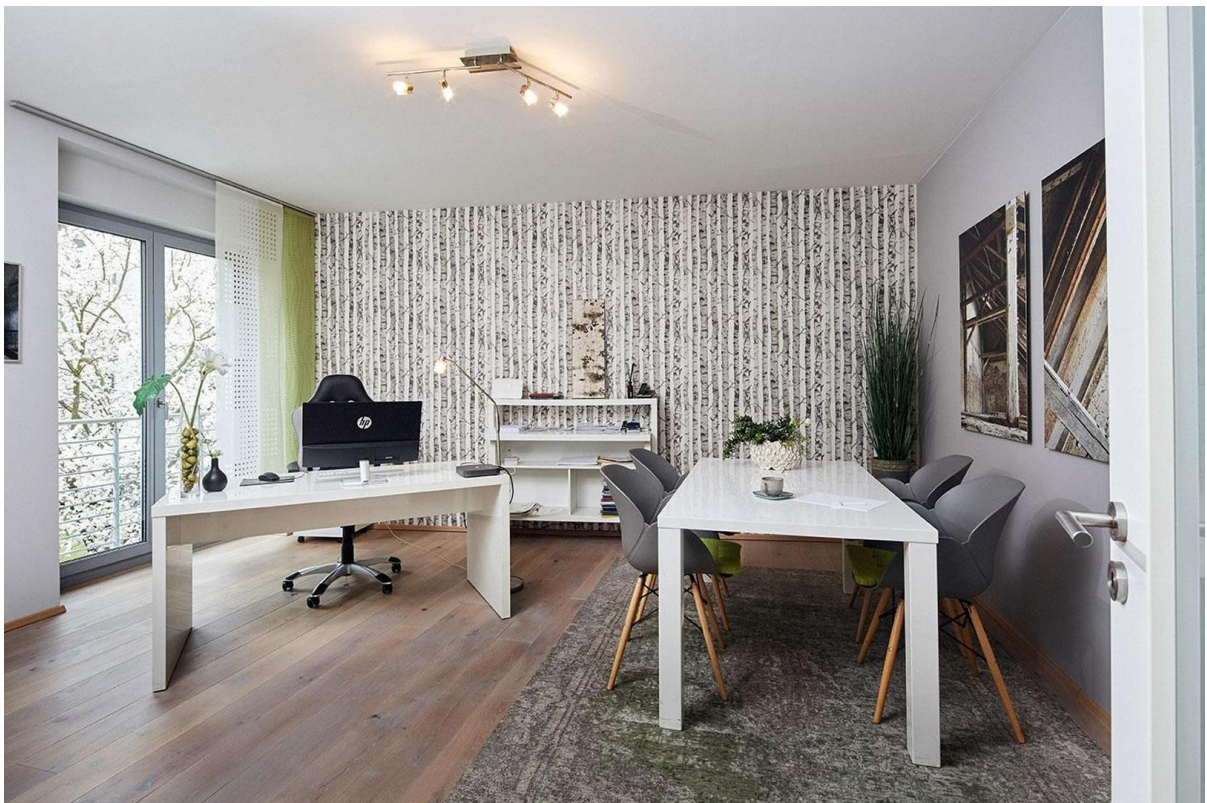


Wohnzimmer mit Küche

Exposé - Galerie



Küche

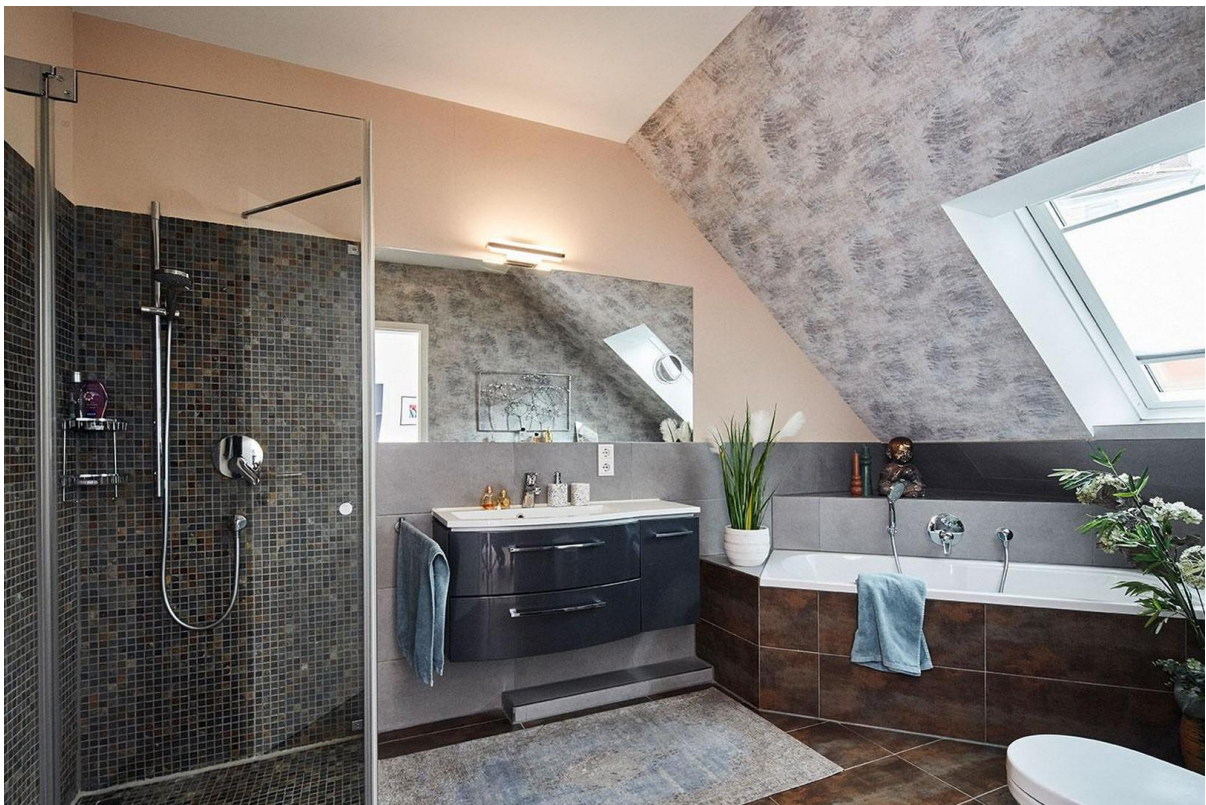


Homeoffice

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Elternbad

Exposé - Galerie

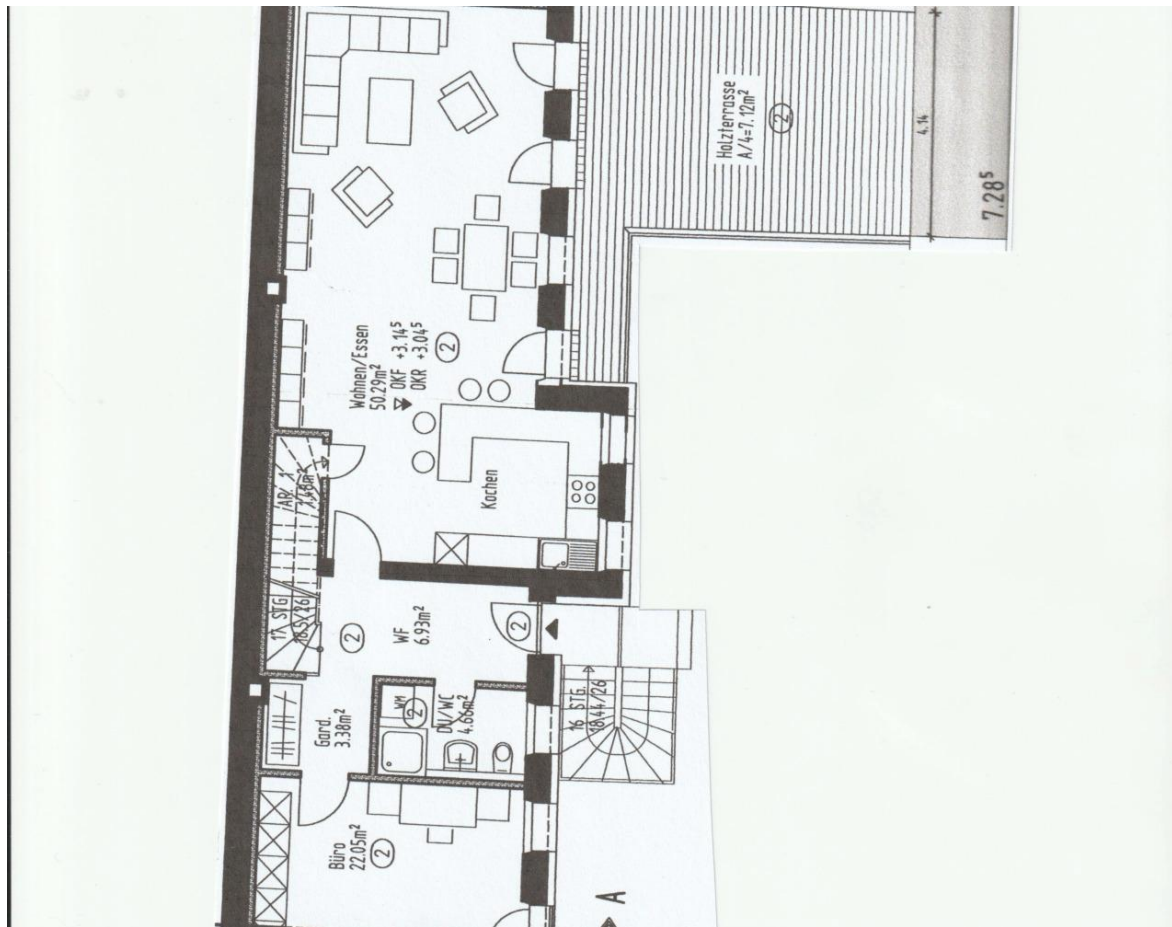


Gästebad



Flur DG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

