

Exposé

Wohnung in Nürnberg

5-Zimmerwohnung in einem Jugendstilhaus



Objekt-Nr. OM-321591

Wohnung

Verkauf: **780.000 €**

90408 Nürnberg
Bayern
Deutschland

| | |
|---------------|-----------------------|
| Baujahr | 1904 |
| Etagen | 5 |
| Zimmer | 5,00 |
| Wohnfläche | 156,00 m ² |
| Energieträger | Gas |
| Hausgeld mtl. | 337 € |

| | |
|--------------|---------------|
| Übernahme | sofort |
| Zustand | modernisiert |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 2 |
| Etage | 2. OG |
| Heizung | Etagenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die modernisierte Altbauwohnung ist Teil eines denkmalgeschützten Jugendstilhauses in sehr schöner, ruhiger Lage in der Nürnberger Nordstadt. Mit einer Wohnfläche von 156 m² erstreckt sich die Wohnung über die gesamte Etage im 2. OG.

Durch die Raumhöhe von 3,10 m sowie die vielen großen Fenster ist die Wohnung sehr hell.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist mit einer großen Schiebetür verbunden und schafft zusammen mit einem sonnigen Erker eine behagliche Wohnatmosphäre.

Zwei weitere große Zimmer können als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Die Zimmer 1 bis 5 sind mit dem ursprünglichen Eiche-Parkett-Boden ausgestattet.

Der Verkaufspreis beinhaltet eine hochwertige Einbauküche. In der Küche befinden sich noch die gut erhaltenen, ursprünglichen Fliesen.

Von der Küche gelangt man auf einen kleinen Balkon, der durch den Blick auf einen alten Kastanienbaum sowie durch die Ruhe im Innenhof einen hohen Erholungswert hat.

Die Gäste-Toilette mit Dusche sowie das Bad mit großer Badewanne und Toilette wurden neu angelegt und neben den Heizkörpern zusätzlich mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Eine Abstellkammer und ein weiterer Vorraum bieten reichlich Stauraum.

Darüber hinaus stehen mit zwei Dachbodenräumen und einem Keller weitere großzügige Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Zum Haus gehört ein gemeinsam genutzter Vorgarten.

Der Innenhof kann von allen Eigentümern genutzt werden und bietet insbesondere für Kinder vielfältige Betätigungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Die Wohnung sowie das gesamte Haus wurden seit 1995 umfassend renoviert. Dies betraf die Vorder- und Rückfassade, das Dach, das Treppenhaus sowie Elektrik und Steigleitungen.

Aktuell erfolgt die Beheizung über eine Gasetagenheizung. Als Ersatz für die Gasheizung ist der Anschluß ans Fernwärmenetz geplant.

In der Wohnung befinden sich ein nicht genutzter, historischer Ofen sowie ein nicht mehr aktiver Kaminofen. Die Kamine ließen es zu, daß man diese Heizoptionen wieder zum Leben erweckt.

Bei den Fenstern in den Zimmern 1 bis 4 (siehe Wohnungsplan) handelt es sich um die ursprünglichen doppeltverglasteten Holzfenster. Die Fenster in Küche (incl. Balkontür), Dusche, Bad und Schlafzimmer wurden komplett durch neue, 2- bzw. 3-fach-verglaste Fenster ersetzt.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Maxfeld, Nürnberg (90408)

Die Wohngegend zeigt eine exzellente Infrastruktur und einen hohen Naherholungswert durch Parks sowie die Nähe zur Burg (5 Gehminuten).

Die U-Bahn um die Ecke eröffnet ein Höchstmaß an Mobilität.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie eine große Vielfalt an Geschäften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus mit Eingangstür



vorderer Flur

Exposé - Galerie



Eingang zum Esszimmer (Zi. 2)



Erker im Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer (Zimmer 1)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer mit Blick zur Küche

Exposé - Galerie



Eingang zu Zimmer 3



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Blick von Zimmer 3 in Flur

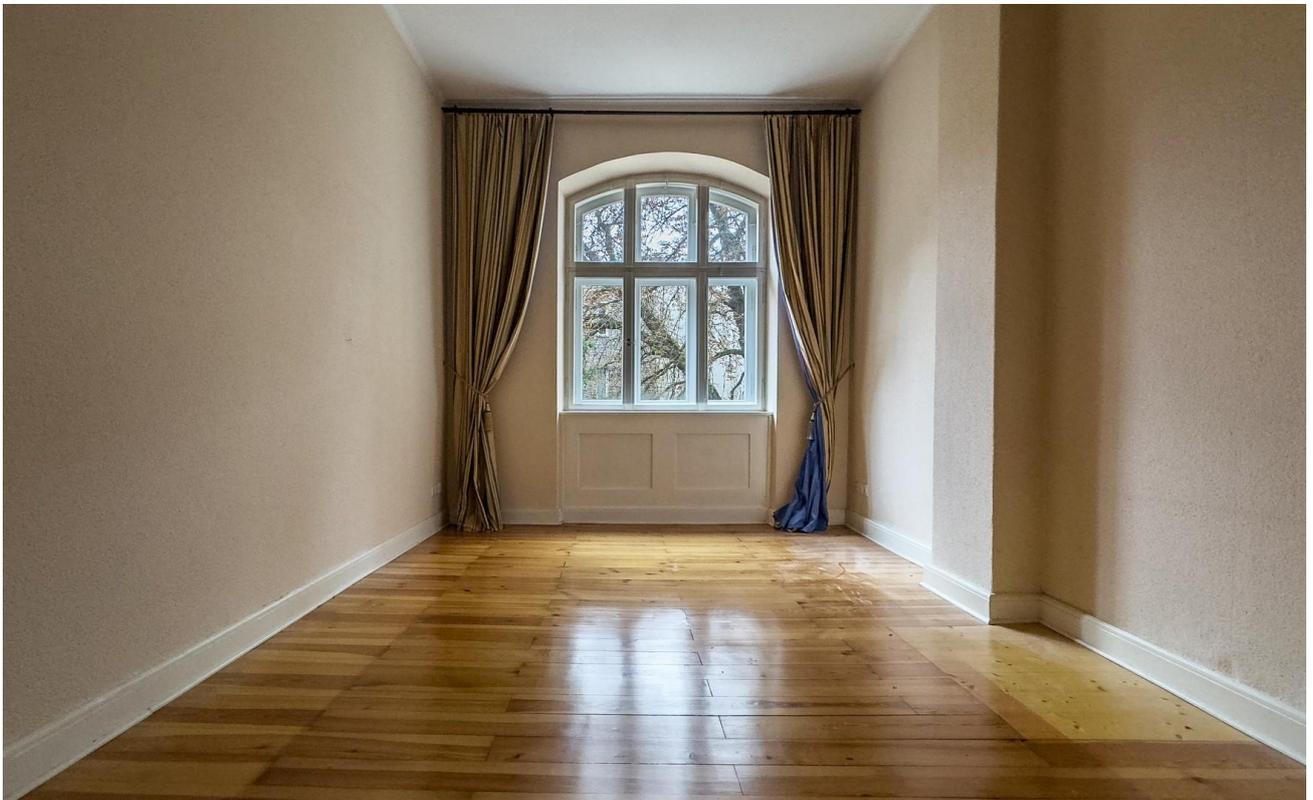


Eingang und Blick zu Zimmer 4

Exposé - Galerie



Zi. 4 mit Blick zum Innenhof



Zi. 4 mit Blick zum Innenhof

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Blick zum Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Blick von der Küche ins Esszi.

Exposé - Galerie



Kammer und Flur



hinterer Flur

Exposé - Galerie



Nische und Tür zur Dusche



Dusche bzw. Gästetoilette

Exposé - Galerie



Dusche, Bad und Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



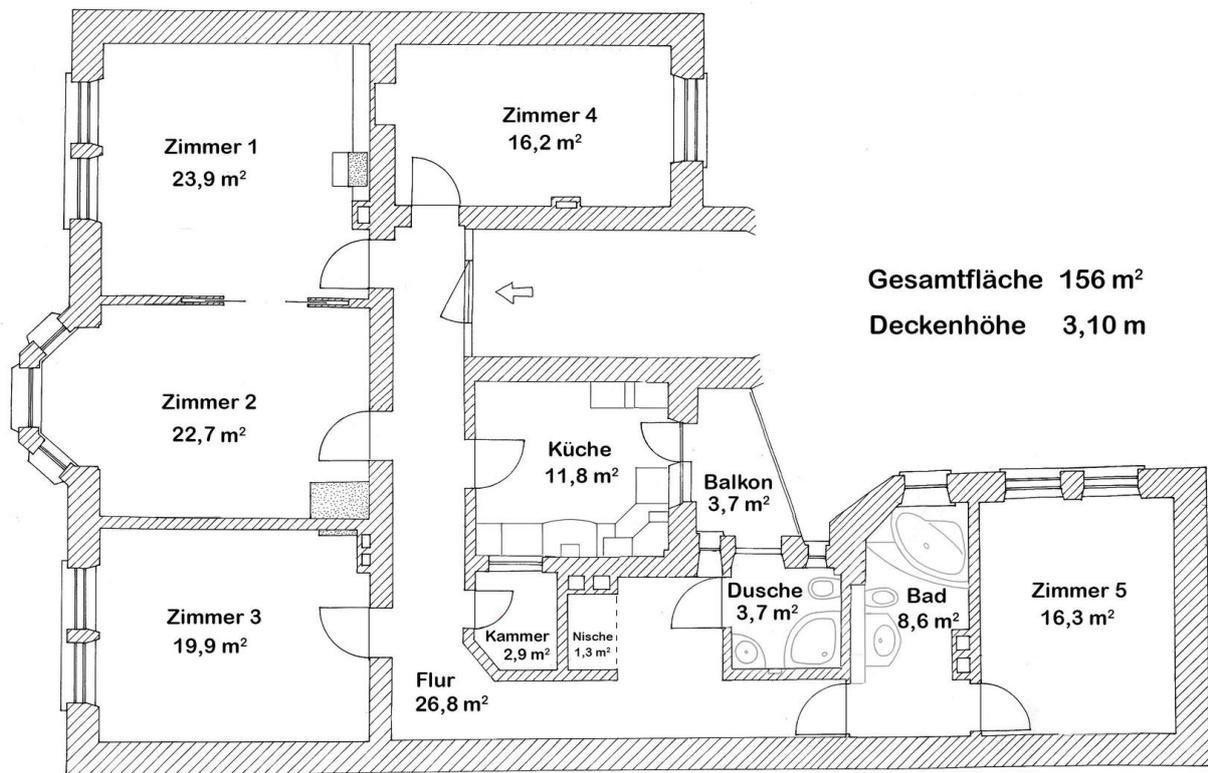
Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Rückfassade

Exposé - Grundrisse



Grundriss