

# Exposé

## Maisonette in Nürnberg

### Großzügige Maisonettewohnung über den Dächern St. Peters



Objekt-Nr. OM-322132

#### Maisonette

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:  
René Carl

90478 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	446 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nachdem wir für uns ein Haus gefunden haben, trennen wir uns von unserer geliebten und gemütlichen Maisonettewohnung über den Dächern Nürnbergs.

Sie befindet sich in einem gepflegten Haus aus dem Jahr 1905, ohne Sanierungsstau und mit einer sehr netten Nachbarschaft (10 Parteien).

Die Wohnung liegt im 4./5. Stock OHNE Aufzug.

Ihre 120,00 m<sup>2</sup> sind großzügig auf 4 Zimmer verteilt.

Im unteren Stockwerk befinden sich die moderne, zeitlose Einbauküche (im Kaufpreis enthalten), ein renoviertes Duschbad, ein separates WC und das große Schlafzimmer mit Einbauschränk. Über den großen Flurbereich gelangt man zu 2 schönen, hellen (Kinder-)Zimmern.

Unter der Treppe, die in's obere Stockwerk führt gibt es ein Stauraumfach und einen praktischen Einbauschränk. Der große, offene Raum im Obergeschoss lässt Gestaltungsspielraum für Wohn- und Essbereich.

Eine schöne nach Süden ausgerichtete Loggia inkl. Blick über Nürnbergs Dächer rundet die Wohnung ab.

Ausstattung/Modernisierungen:

Badsanierung 2014

Küchensanierung inkl. Einbauküche 2014

Austausch 3er Heizkörper 2018

Neue Zimmertüren in der gesamten Wohnung 2018

Holzparkett im unteren Stockwerk

Mehrere Einbauschränke (im Kaufpreis enthalten)

Stauraumfächer

Weitere Vorratskammer im Treppenhaus

Kelleranteil

Wohnfläche:

Loggia 4,00 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 17,10 m<sup>2</sup>

Kind 1 9,30 m<sup>2</sup>

Kind 2 14,10 m<sup>2</sup>

Küche 6,50 m<sup>2</sup>

Bad 3,90 m<sup>2</sup>

WC 2,10 m<sup>2</sup>

Studio 54,00 m<sup>2</sup>

Flur/Diele 9,00 m<sup>2</sup>

>>> Gesamt: 120,00 m<sup>2</sup>

Energieausweis liegt vor (Energiebedarf 115,8 kWh/(m<sup>2</sup>a; >>> Energieklasse D)

Ein TG-Stellplatz in der Parallelstraße ca. 150m kann ggf. separat dazu erworben werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Objektlage:

Die großzügige und helle Wohnung ist sehr zentral und verkehrsgünstig gelegen.

Entfernungen:

- + Buslinien 43/44 150m
- + S-Bahnlinien S2/S3 fußläufig in 8min
- + 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.

Besichtigung ist nach Absprache möglich.

Bezug nach Vereinbarung

Wir freuen uns auf ernstzunehmende Anfragen! Bitte keine Makler!

### **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



Außenansicht Haus

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Moderne, zeitlose Küche

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Einbauschränk Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Kleiner Stauraum in Zimmer 2

# Exposé - Galerie



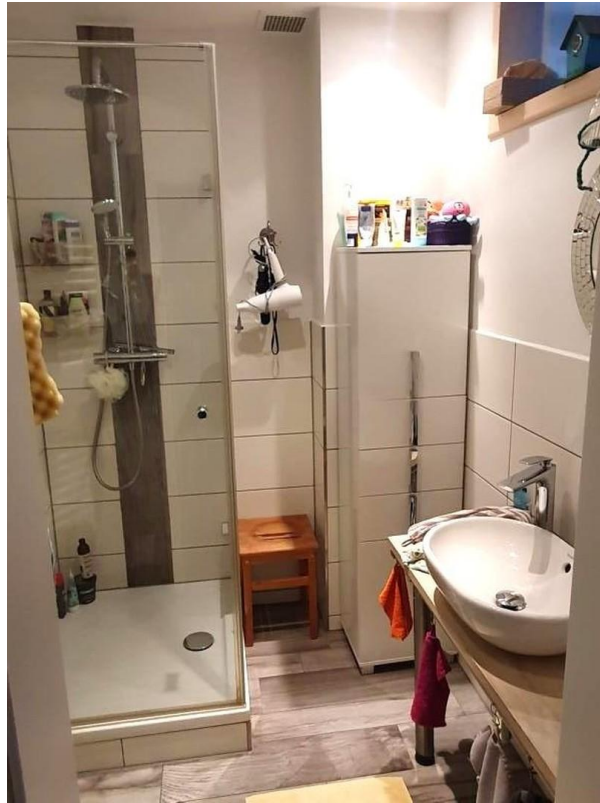
Zimmer 3



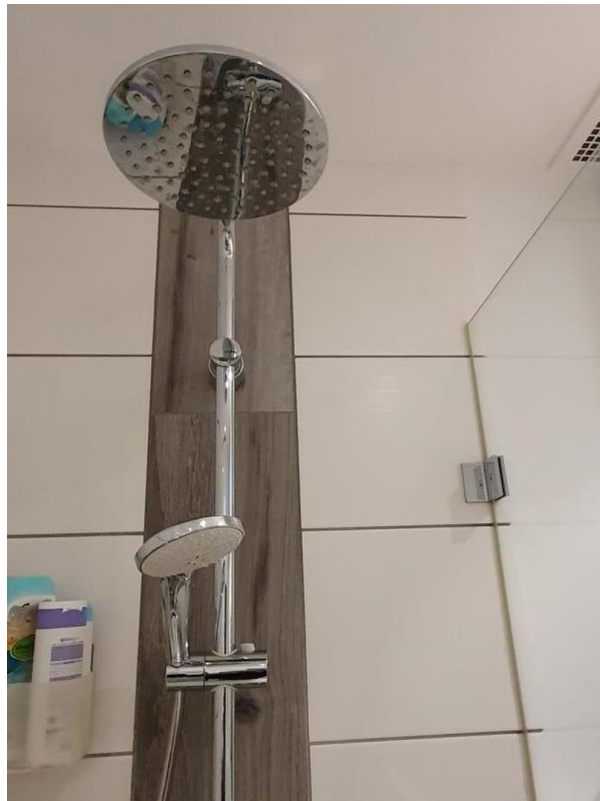
Flur



# Exposé - Galerie



Badezimmer

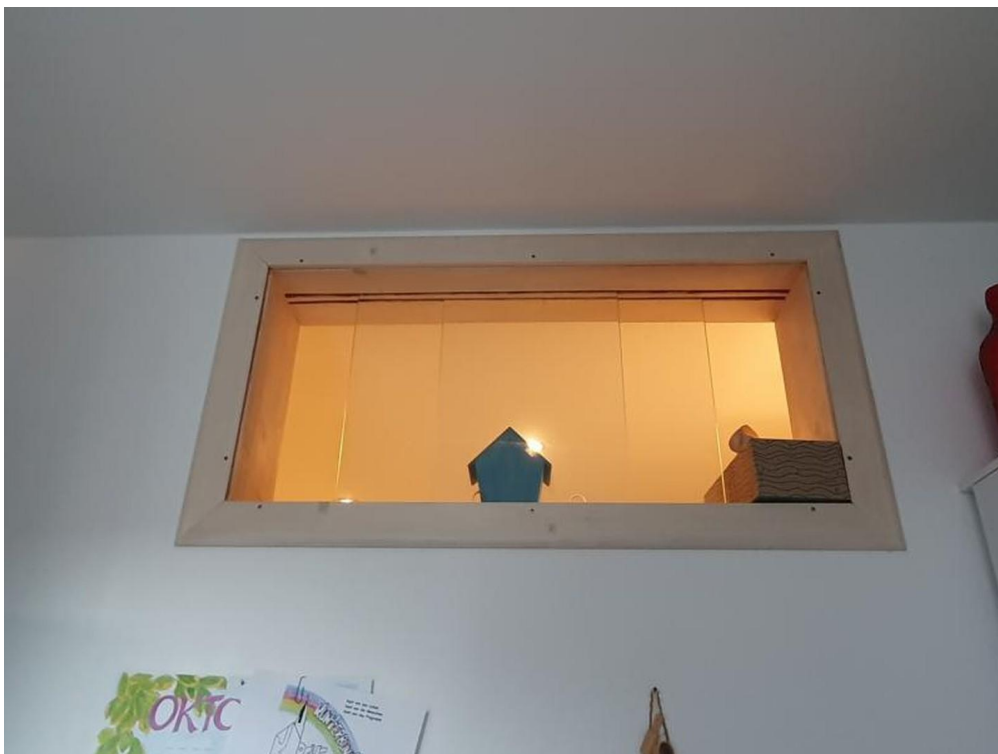


Regendusche

# Exposé - Galerie



Handtuchheizkörper



Fenster vom Bad zur Küche

# Exposé - Galerie



Separate Toilette

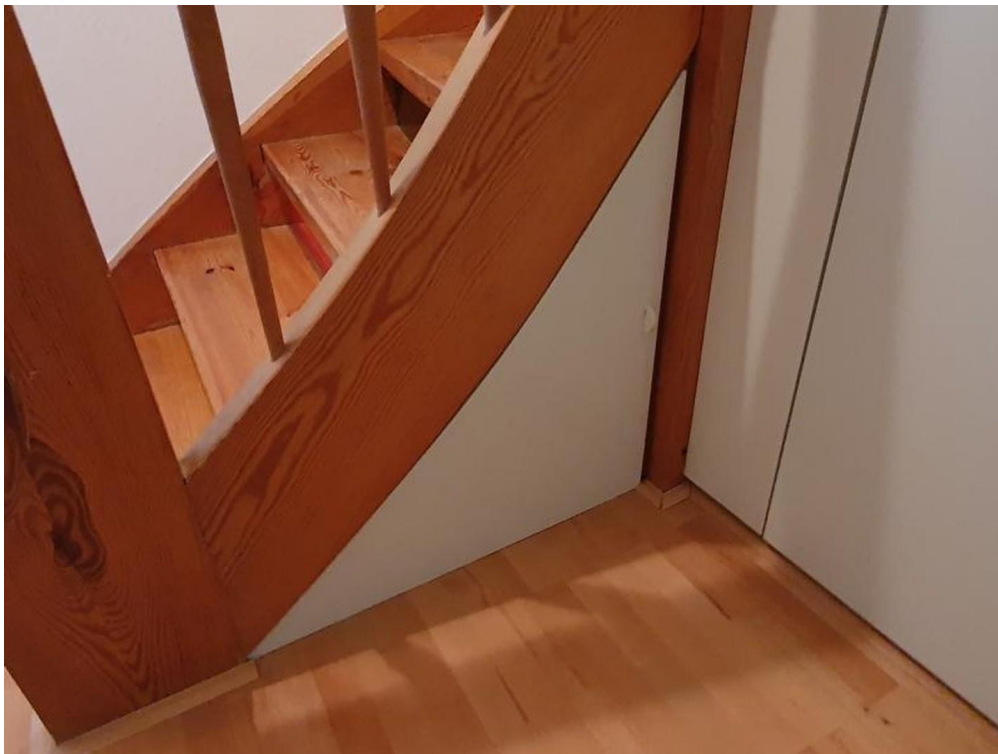


Neue Zimmertüren 1

# Exposé - Galerie



Neue Zimmertüren 2



Strauraum unter der Treppe

# Exposé - Galerie



Einbauschränk unter der Treppe



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Offener Wohnbereich 1



Neue Einbauschränke

# Exposé - Galerie

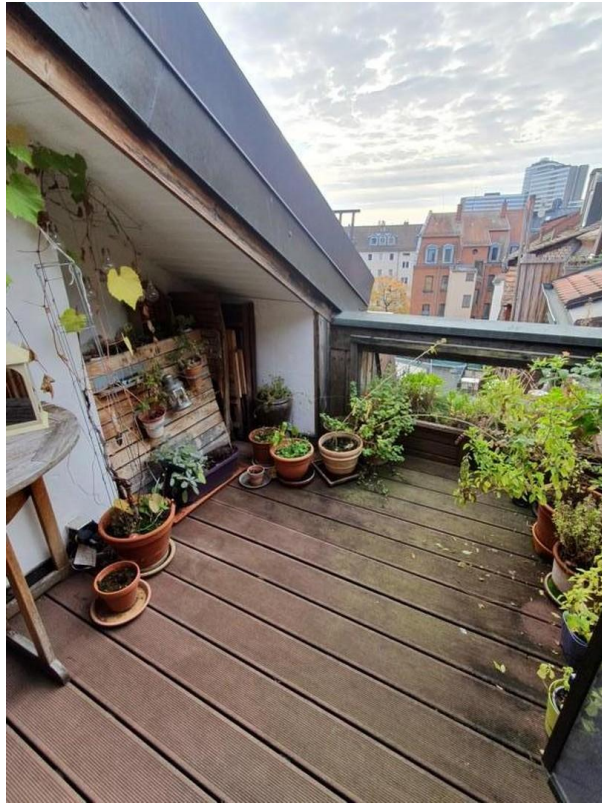


Essbereich

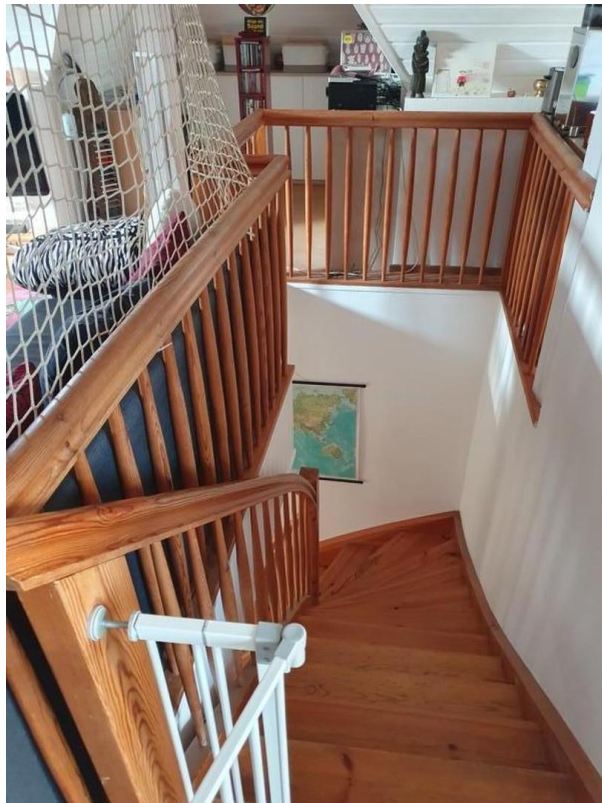


Ausblick Richtung Loggia

# Exposé - Galerie



Loggia



Treppenabgang



# Exposé - Galerie

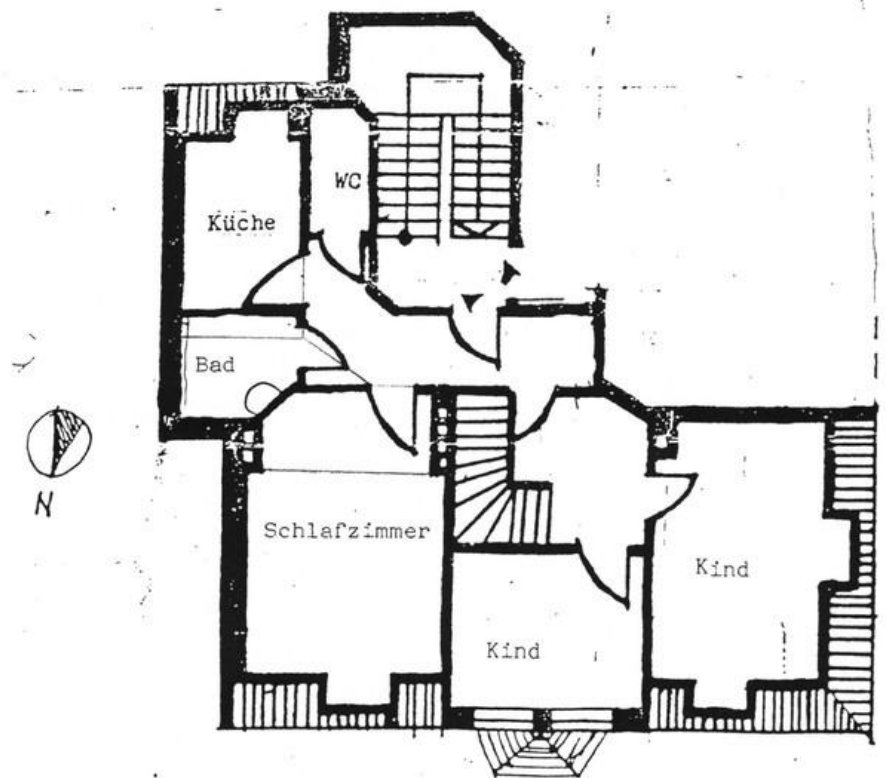
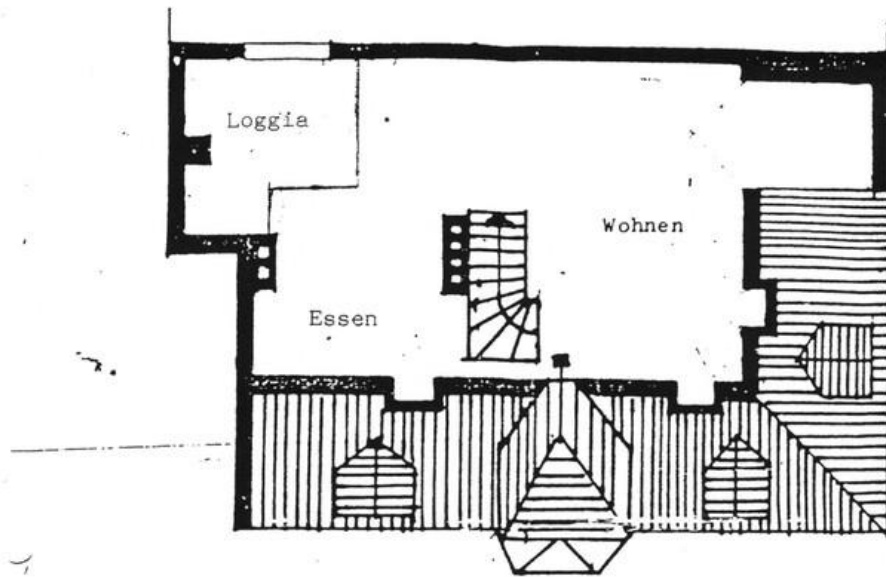


Abstellkammer im Treppenhaus



Ausblick

# Exposé - Grundrisse



Grobe Grundrissezeichnung