

# Exposé

## Penthouse in Nürnberg

### Neubau Penthouse am Stadtpark - Möblierung möglich



Objekt-Nr. OM-322169

### Penthouse

Vermietung: **4.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Janik Schipp

Distelstrasse 5  
90409 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	12.000 €
Etagen	6	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	171,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Nebenkosten	828 €	Tiefgaragenplätze	2
Summe Nebenkosten	828 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Dieses exklusive Neubau-Penthouse bietet auf über 171 m<sup>2</sup> eine perfekte Kombination aus modernem Luxus und zeitloser Eleganz. Mit seinen vier lichtdurchfluteten Zimmern und der großzügigen Dachterrasse ist es ein wahres Highlight für anspruchsvolle Käufer. Die hochwertige Ausstattung, die durchdachte Raumaufteilung und die atemberaubende Aussicht machen dieses Penthouse zu einem einzigartigen Zuhause.

Wohnbereich:

Der offene Wohn- und Essbereich besticht durch großzügige Fensterfronten, die nicht nur für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgen, sondern auch einen wunderbaren Blick auf die umliegende Stadt bieten. Der edle Eichenparkettboden und die stilvollen Designelemente schaffen ein modernes, warmes Ambiente, das sowohl zum Entspannen als auch zum geselligen Beisammensein einlädt.

Küche:

Die luxuriöse, offene Küche ist mit modernsten Geräten ausgestattet und bietet reichlich Platz für kulinarische Entfaltung. Die edlen Materialien und die elegante Gestaltung machen die Küche zu einem zentralen Element des Penthouses. Sie fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Kochen, Essen und Entspannen.

Schlafzimmer:

Das großzügige Hauptschlafzimmer ist ein echtes Highlight des Penthouses. Mit hochwertigem Bodenbelag und eleganter Einrichtung bietet es eine Oase der Ruhe. Das angrenzende, luxuriös ausgestattete Badezimmer vervollständigt den Bereich und sorgt für höchsten Komfort.

Ankleidezimmer:

Ein weiteres Highlight ist die großzügige, maßgeschneiderte Ankleide, die keine Wünsche offen lässt. Mit viel Stauraum und edlen Einbauten bietet sie den perfekten Platz für Ihre gesamte Garderobe und sorgt für Ordnung und Stil.

Dachterrasse:

Die private Dachterrasse dieses Penthouses ist ein wahrer Rückzugsort und bietet einen spektakulären Blick auf die Nürnberger Burg. In völliger Privatsphäre können Sie den Panoramablick genießen – sei es bei einem entspannten Abend oder bei geselligen Treffen mit Freunden und Familie. Der großzügige Raum bietet Platz für Loungemöbel, Pflanzen und vieles mehr.

Ausstattung:

Hochwertiger Neubau mit eleganten Materialien Echtholzparkett, 60x60 Sandstein Fliesen in den Bädern.

Fußbodenheizung in allen Räumen

Zwei Tiefgaragenstellplätze direkt am Hauseingang

Abstellraum und Kellerbereich

Glasfaser-Internet für schnelle und stabile Verbindung

Top-Lage mit hervorragender Anbindung an das urbane Leben

Dieses Penthouse ist der Inbegriff von exklusivem Wohnen und bietet nicht nur erstklassige Ausstattung, sondern auch eine hervorragende Lage und eine unverwechselbare Aussicht. Es ist der ideale Ort für Mieter, die Wert auf Luxus, Komfort und moderne Technologie legen.

# Ausstattung

Ausstattung:

Das Penthouse in der Distelstraße 5 überzeugt mit einer erstklassigen und exklusiven Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt und höchsten Komfort bietet. Jedes Detail wurde sorgfältig ausgewählt, um ein harmonisches und luxuriöses Wohnumfeld zu schaffen.

**Echtholzparkett:** Der gesamte Wohnbereich ist mit edlem Echtholzparkett ausgestattet, das für eine warme, natürliche Atmosphäre sorgt und die Räume optisch großzügig wirken lässt. Der hochwertige Bodenbelag unterstreicht den modernen und stilvollen Charakter der Immobilie.

**Küche und Bäder gefliest:** Die Küche sowie alle Bäder sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. In der Küche finden Sie moderne, pflegeleichte Fliesen, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend sind.

**Bäder mit 60x60 Sandsteinfliesen:** Die Bäder sind mit exklusiven 60x60 Sandsteinfliesen verlegt, die durch ihre natürliche Textur und Farbgebung für ein elegantes, zeitloses Ambiente sorgen. Diese hochwertigen Fliesen verleihen den Bädern eine luxuriöse Ausstrahlung und passen perfekt zum modernen Design des Penthouses.

**Ankleide vom Schreiner maßgefertigt:** Die Ankleide wurde vom Schreiner maßgeschneidert und bietet mit ihren maßgefertigten Einbauten ausreichend Stauraum für Ihre gesamte Garderobe. Die Ankleide besticht durch perfekte Funktionalität und stilvolle Details, darunter getönte Glastüren, die für ein elegantes, offenes Ambiente sorgen und gleichzeitig für eine subtile Abgrenzung des Raumes.

**Küche, Designer-Möbel und maßgeschneiderte Schränke:** Das Penthouse bietet Ihnen die Möglichkeit, die hochwertige Küche, die Designer-Möbel sowie die maßgeschneiderten Schränke aus der Ankleide zu übernehmen. Diese exklusiven Einrichtungs-elemente fügen sich perfekt in das Gesamtkonzept des Penthouses ein und bieten Ihnen den Luxus eines sofort bezugsfertigen Zuhauses mit exklusivem Design.

Diese Ausstattung macht das Penthouse zu einem echten Traumobjekt, das modernen Luxus, funktionale Eleganz und höchste Qualität miteinander vereint. Hier können Sie direkt einziehen und das exklusive Ambiente in vollen Zügen genießen.

Küche, Schreiner-Ankleide und Schreiner-Arbeitsbereich müssen abgelöst werden oder gegen Mietaufschlag mit vermietet werden.

Weitere neuwertige Designer-Möbel (alles 1-2 Jahre jung) - können abgelöst werden oder gegen Mietaufschlag mit vermietet werden.

## **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

# Sonstiges

Übernahme nach Absprache flexibel. Bitte keine Makler anfragen - außer Sie haben schon einen stark interessierten Mieter.

Küche, Schreiner-Ankleide und Schreiner-Arbeitsbereich müssen abgelöst werden oder gegen Mietaufschlag mit vermietet werden.

Weitere neuwertige Designer-Möbel (alles 1-2 Jahre jung) - können abgelöst werden oder gegen Mietaufschlag mit vermietet werden.

# Lage

Lagebeschreibung:

Die Immobilie in der Distelstraße 5, 90409 Nürnberg befindet sich im beliebten Stadtteil Maxfeld, einer ruhigen, dennoch äußerst gut angebundenen Lage, die sowohl die Nähe zur Innenstadt als auch eine hohe Lebensqualität bietet. Hier erleben Sie die perfekte Kombination aus komfortablem Wohnen und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

**Verkehrsanbindung:** Die U-Bahn-Station Maxfeld ist in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar und sorgt für eine schnelle und bequeme Verbindung in das Nürnberger Stadtzentrum sowie zu weiteren wichtigen Zielen in der Stadt. Darüber hinaus befindet sich die Bushaltestelle direkt vor der Haustür, sodass Sie ebenfalls problemlos und schnell alle Teile Nürnbergs erreichen können. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die nahe gelegenen Straßenverbindungen bieten Ihnen optimale Mobilität, ob für den Arbeitsweg oder die Freizeitgestaltung.

**Bildungseinrichtungen:**

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Grundschule, was kurze Wege für die Kinder bedeutet. Auch Kindergärten sowie weiterführende Schulen wie das Hans-Sachs-Gymnasium, Labenwolf oder Scharrer-Gymnasium sind keine 10 Minuten zu Fuß.

**Einkaufsmöglichkeiten & Freizeit:**

Maxfeld bietet eine sehr gute Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuß erreichbar. Für den Freizeitbereich gibt es zahlreiche Cafés, Restaurants und Sporteinrichtungen. Zudem laden nahegelegene Parks und Grünflächen zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein.

**Kulturelle Highlights & Innenstadt:**

Die historische Altstadt von Nürnberg mit ihren Sehenswürdigkeiten wie der Kaiserburg, dem Hauptmarkt und vielen weiteren kulturellen Highlights ist nur wenige Minuten entfernt. Auch kulturell hat Nürnberg einiges zu bieten: Das Germanische Nationalmuseum, das Nürnberger Opernhaus sowie zahlreiche Kunstgalerien und Veranstaltungen sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Nähe zur Altstadt macht Maxfeld zu einem besonders attraktiven Stadtteil, da Sie die Vielfalt und das Flair der Innenstadt jederzeit genießen können.

**Zusammenfassung:**

Die Distelstraße 5 im Nürnberger Stadtteil Maxfeld bietet eine perfekte Lage für all diejenigen, die ein ruhiges, zentrales und gut angebundenes Zuhause suchen. Mit der U-Bahn-Station Maxfeld in nur 5 Minuten Fußweg entfernt, sind Sie schnell im Herzen Nürnbergs. Dazu kommen die Grundschule direkt gegenüber, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in der Umgebung sowie die Nähe zur Altstadt – ein idealer Standort für Familien, Berufspendler und Stadtliebhaber.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Sonnenuntergang Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Tagsüber



Neue Luxus Küche

# Exposé - Galerie



Neue Luxus Küche 2



2 Kühlschränke

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Möbeln



Wohnzimmer mit Möbeln

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer ohne Möbel

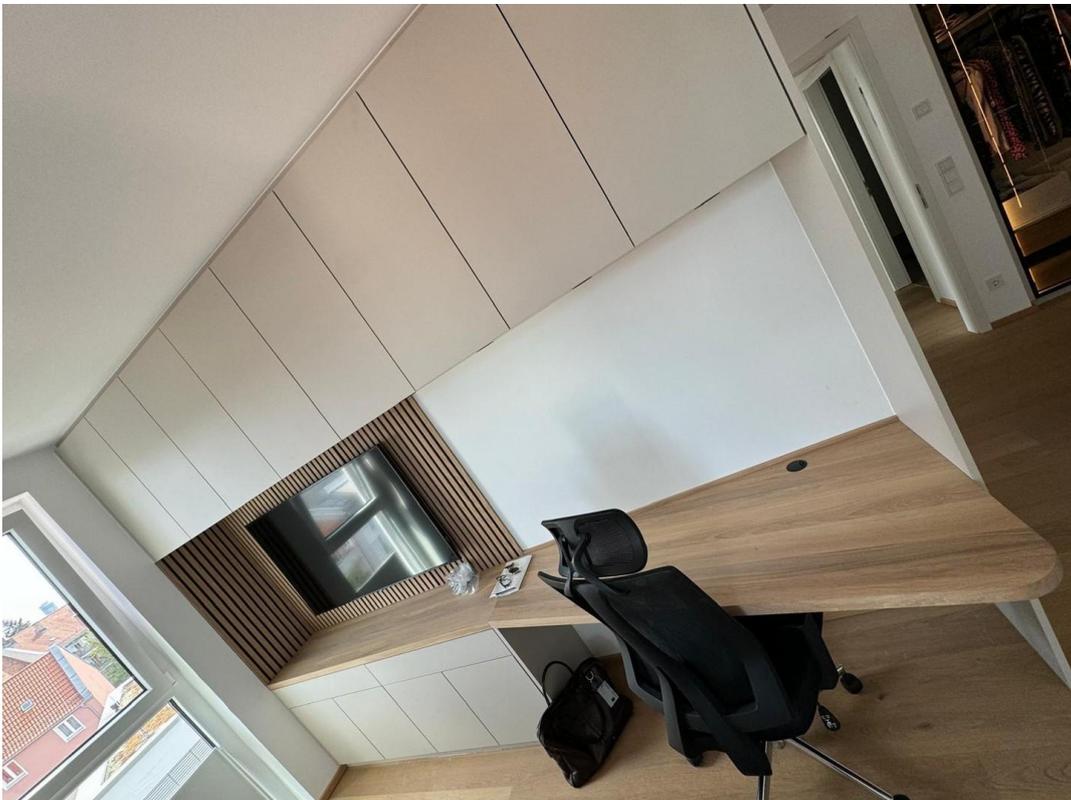


Wohnzimmer ohne Möbel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer ohne Möbel



Home Office

# Exposé - Galerie



Schreiner Luxus Ankleide



Schreiner Luxus Ankleide

# Exposé - Galerie



Schreiner Luxus Ankleide



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

# Exposé - Grundrisse

## WOHNUNG 3.31

Carlina Park

Haus 3 - 6.OG  
4 Zimmer + Dachterrasse



### Wohnfläche:

Eingang	5,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,36 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,57 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,08 m <sup>2</sup>
Wohn-/Essen	25,30 m <sup>2</sup>
Kochen	21,09 m <sup>2</sup>
Flur	6,00 m <sup>2</sup>
HWR	3,80 m <sup>2</sup>
Bad	10,00 m <sup>2</sup>
Dusch-Bad	4,76 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>
WC	2,85 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche (inkl. 50% RWA)</b>	<b>133,30 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe</b>	<b>171,47 m<sup>2</sup></b>

Hinweis: Alle Fenster bodentief,  
wenn nicht anders ausgewiesen.



Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV) 2005: Terrassen, Balkone, Dachterrassen und Loggien werden mit 50% angerechnet. Bitte beachten Sie, dass die auf diesem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand von Januar 2020 repräsentieren. Grundrisse, Detailzeichnungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsarbeiten weiterentwickelt werden können. Das abgebildete Orientierungsschema gehört nicht zum Ausschreibungsumfeld und ist lediglich als Orientierungshilfe zu verstehen. Bei Zweifeln hat die Raubeschreibung Vorrang vor den Plänen. Ein Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Darstellung vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baubeschreibung.