

Exposé

Penthouse in Nürnberg / Großgründlach

Ganz oben - Exklusives Penthouse mit atemberaubender Dachterrasse & Einzelgarage



Objekt-Nr. OM-268801

Penthouse

Vermietung: **1.170 € + NK**

Ansprechpartner:
Michael

90427 Nürnberg / Großgründlach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Mietsicherheit	3.750 €
Etagen	8	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	106,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	39,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese einzigartige Penthouse-Wohnung liegt im 8. Stock in einem Mehrfamilienhaus mit 25 Wohneinheiten.

Sie fahren mit dem Aufzug in den 7. Stock und gehen dann noch ein paar Stufen hoch in den 8. Stock zu Ihrer imposanten Wohnungseingangstür.

Da die Wohnung vor einigen Jahren komplett ausgebrannt ist, wurde diese einschließlich Leitungen, Bäder, Fenster und Böden neu errichtet.

Im Eingangsbereich haben Sie den Flur, rechter Hand eine Garderobe und auf der linken Seite ein Gäste-WC mit Tageslichtkuppel.

Vom Flur aus kommen Sie in den fantastischen, offenen und klimaregulierten Koch-, Ess- und Wohnbereich mit rund 52 m².

Die beiden großen Schiebetürelemente im Wohn-/Esszimmer führen zu der Terrasse mit freiem Blick Richtung Nürnberg und Fürth.

Von der modernen, eleganten Einbauküche gelangen Sie direkt auf die an dieser Stelle komfortabel überdachte Terrasse mit extra Fernsehanschluss.

Der Boden der Terrasse wurde komplett mit robustem Kunstholzboden verlegt.

Die sehr großzügige und uneinsehbare Dachterrasse lädt zum Chillen und Genießen ein.

Vom Ihrem Wohnbereich aus kommen Sie direkt in das Schlafzimmer. Auch hier wurde eine Lichtkuppel verbaut. Da das Schlafzimmer mit seinen 10 m² nicht besonders groß ist, bietet sich die Lösung mit einem begehbaren Kleiderschrank in der Nische im Wohnzimmer an.

Direkt vom Schlafzimmer kommen Sie in Ihr Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Glastrennwand, modernes Waschbecken und Toilette.

In Ihrer Wohnung befinden sich zum größten Teil einzeln regulierbare Unterflurkonvektoren. Im Schlafzimmer, Badezimmer und Gäste-WC befinden sich Heizkörper.

Im Souterrain befindet sich noch eine 16,9 m² große, komplett renovierte Einheit mit einem Zimmer, welches früher als Büro genutzt wurde mit einem Flur, einer Toilette mit einem Waschbecken sowie praktischem Waschmaschinenanschluss.

Ihrem Einzug steht also nichts mehr im Wege, zögern Sie nicht und genießen Sie dieses einmalige Penthouse!

Sehr gerne stehe ich Ihnen für weitergehende Fragen und einem individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Ausstattung

- + Tolle Penthouse-Wohnung
- + Baujahr 1969 (vollständig modernisiert 2014)
- + große, uneinsehbare Dachterrasse (teilweise überdacht mit Fernsehanschluss)
- + Klimaanlage und Funk-Raumtemperaturregelung
- + 8. OG (Aufzug bis 7. OG)
- + Aufzug 11/2023 erneuert
- + repräsentative Wohnungseingangstür
- + Zentralheizung (2019) mit Warmwasseraufbereitung

- + moderne Einbauküche mit Elektrogeräten und freistehendem Kühlschrank
- + Fliesen im gesamten Penthouse, Vinyl-Fliesen im Souterrain
- + komplette Terrasse mit robustem Kunstholzboden
- + bodentiefe Dusche mit Glastrennwand, Waschbecken und Toilette
- + Gäste-WC
- + Tageslichtkuppel im Schlafzimmer und Gäste-WC
- + separate Einheit im Souterrain mit Toilette, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss (vollständig renoviert 10/2023)
- + Einzelgarage ist für EUR 80,- / Monat separat anzumieten
- + Wohnfläche mit 1/2 Dachterrasse: ca. 106 m² (Penthouse: ca. 69,72 m² + Souterrain: ca. 16,90 m² + 1/2 Dachterrasse mit 38,86 m²: ca. 19,43 m²)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Großgründlach liegt im Norden von Nürnberg und grenzt unmittelbar an die Städte Fürth und Erlangen. Nürnberg ist mit mehr als 500.000 Einwohnern das Zentrum der gleichnamigen Metropolregion.

Zusammen mit den Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach leben inzwischen über 1,2 Mio. Menschen im Ballungsraum - Tendenz deutlich steigend!

Großgründlach verbindet geschickt die Vorzüge eines historisch-dörflichen Ortsteils mit der Infrastruktur einer Großstadt.

Das Haus liegt in einem gepflegten Wohngebiet mit verkehrsberuhigter Zone. Die guten Einkaufsmöglichkeiten machen unabhängig von der Innenstadt und sind gut fußläufig erreichbar. Arzt, Apotheke, Bankfiliale, Post sowie das Bürgeramt Nord befinden sich unweit Ihrer Immobilie. Neben Kindergärten gibt es auch eine Grundschule vor Ort.

Weiterführende Schulen in Nürnberg oder Erlangen sind bequem mit dem Bus oder dem Fahrrad zu erreichen.

Mit dem PKW erreicht man über die Bundesstraße 4 sowie die Anschlüsse der Autobahnen A 73 und A 3 schnell alle Ziele in der Metropolregion. Eine direkte Anbindung an den ÖPNV mit Bussen (Linien 31, 179, 290, N10) nach Nürnberg, Fürth und Erlangen stellen zusätzlich eine hervorragende Anbindung sicher, so ist die Haltestelle "Großgründlach Nord" fußläufig nur 150 Meter von der Wohnung entfernt.

Durch all diese Vorzüge ist Großgründlach in den letzten Jahren zu einer der beliebtesten Wohngegenden im Großraum Nürnberg geworden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ihre Aussicht

Exposé - Galerie



Ihre Terrasse



Blick Nürnberg - Fürth

Exposé - Galerie



Sonnenuntergang



Ihr Ess-/Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Ihr Wohn-/Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Ihre Küche



Offene Raumgestaltung

Exposé - Galerie



Ihr Schlafzimmer



Vom Schlaf- ins Badezimmer

Exposé - Galerie



Ihr Badzimmer



Die Gästetoilette

Exposé - Galerie



Ihre Eingangstüre



Der Aufzug

Exposé - Galerie



Ihre Einzelgarage am Eingang



Flur u. Toilette im Souterrain

Exposé - Galerie

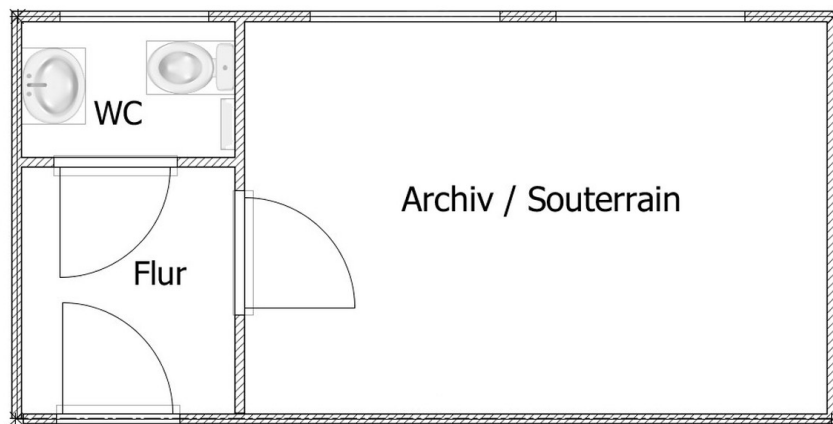


Souterrain

Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Bsp.-Möblierung



Archiv/Souterrain mit WC+Flur