

# Exposé

## Maisonette in Nürnberg

### Helle Maisonette mit Dachterrasse



Objekt-Nr. OM-398736

#### Maisonette

Verkauf: **365.000 €**

Ansprechpartner:  
Fabian E.

90459 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	310 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung besticht mit einem freien weiten Blick auf die Kaiserburg und das Opernhaus von der Terrasse aus.

Im 5.OG betreten Sie den Flur der Wohnung, von dem aus 2 nahezu gleichgroße Schlafzimmer, ein großes Tageslichtbad mit Balkon, eine Abstellkammer, sowie die Küche zu betreten sind.

Die beiden Schlafzimmer werden derzeit als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer genutzt. Das Bad verfügt über eine großzügige Badewanne sowie eine Dusche.

In der Abstellkammer befindet sich der Waschmaschinenanschluss.

Die hochwertige Küche mit Granitarbeitsplatte ist mit allen Elektrogeräten bereits im Kaufpreis enthalten, ausgenommen ist lediglich der Kühlschrank.

Von der Küche aus gelangen Sie über eine schöne beleuchtete Holztreppe mit Stahlwangens in das Wohnzimmer.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist das Highlight der Wohnung und bietet jede Menge gemütlichen Wohnraum.

Von hier aus gelangen Sie auch auf die uneinsehbare Terrasse, von welcher aus Sie einen schönen Blick über die Dächer von Nürnberg bis hin zur Burg genießen.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und eine Garage, welche ebenfalls bereits im Kauf enthalten ist.

Alle Fenster wurden 2008 komplett erneuert.

2016 erhielt das Haus ein neues Dach inkl. Wärmedämmung.

2023 erfolgte eine Hofsanierung, wobei auch eine Kellerwandabdichtung erfolgte.

Die 3 Dachflächenfenster wurden 2024 mit Hitzeschutzmarkisen der Marke Velux versehen.

Fernsehen können Sie über SAT-TV .

Die Wohnung verfügt über einen Glasfaseranschluss.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung.

Hausgeld mtl.: 310,-€

Ein neuer Energieausweis ist bereits beauftragt und wird nachgereicht.

## Ausstattung

Die Hochwertige Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte und Markengeräten ist im Kaufpreis enthalten, ausgenommen der Kühlschrank.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die großzügig geschnittene 3 Zimmer Wohnung befindet sich in südlicher zentraler Lage beim Kopernikusplatz in einer ruhigen Fahrradstraße in Nürnberg.

Öffentliche Verkehrsmittel, Kindertagesstätten, Grundschulen, Ärzte, Apotheken, Supermärkte und

Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

U-Bahn und Straßenbahn sind fußläufig gut erreichbar.

Nur wenige Autominuten entfernt befindet sich die Autobahnauffahrt zum internationalen Fernverkehr.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	146,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie

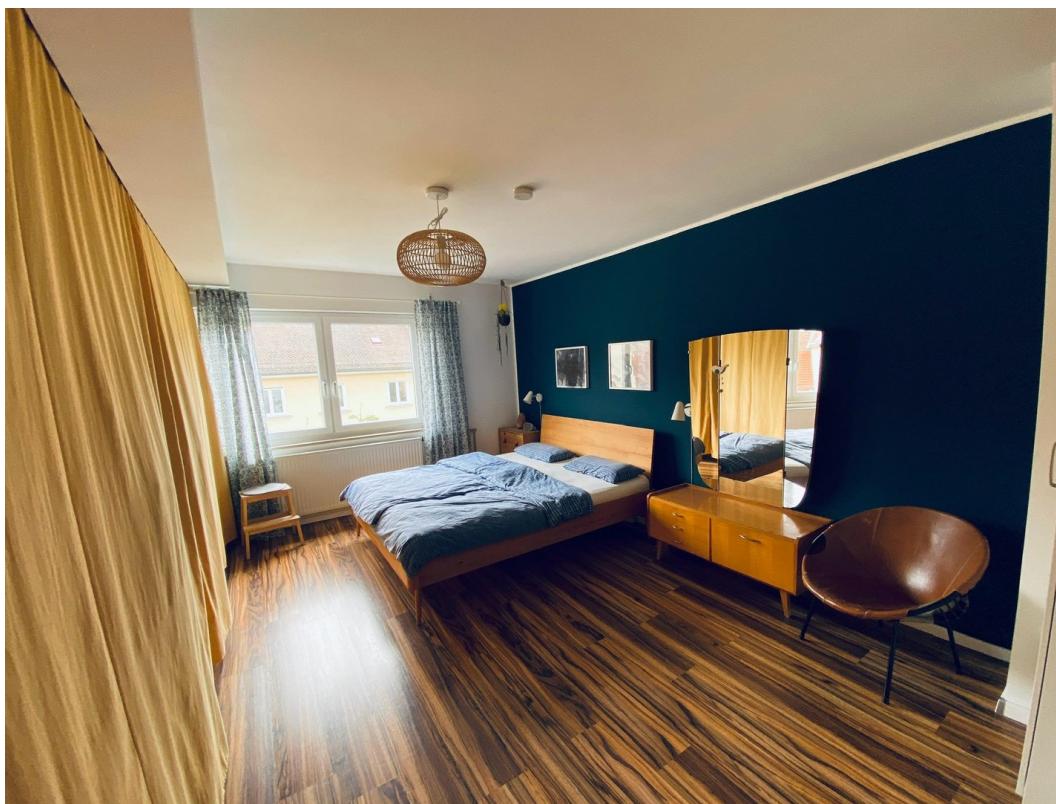


Wohnen

# Exposé - Galerie



Terrasse



Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafen



Kind/ Schlafen/ Arbeiten

# Exposé - Galerie



Kind/ Schlafen/ Arbeiten



Flur mit Bodenleuchten



Flur mit Bodenleuchten

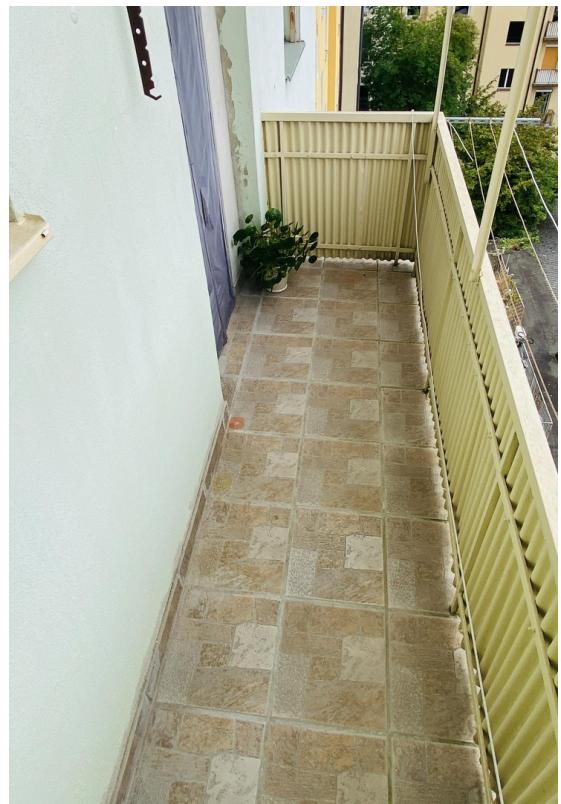
# Exposé - Galerie



helles Bad



Bad mit Wanne



Balkon

# Exposé - Galerie



Kochen



Kochen

# Exposé - Galerie



Aufgang zum Wohnzimmer



schöne Treppe

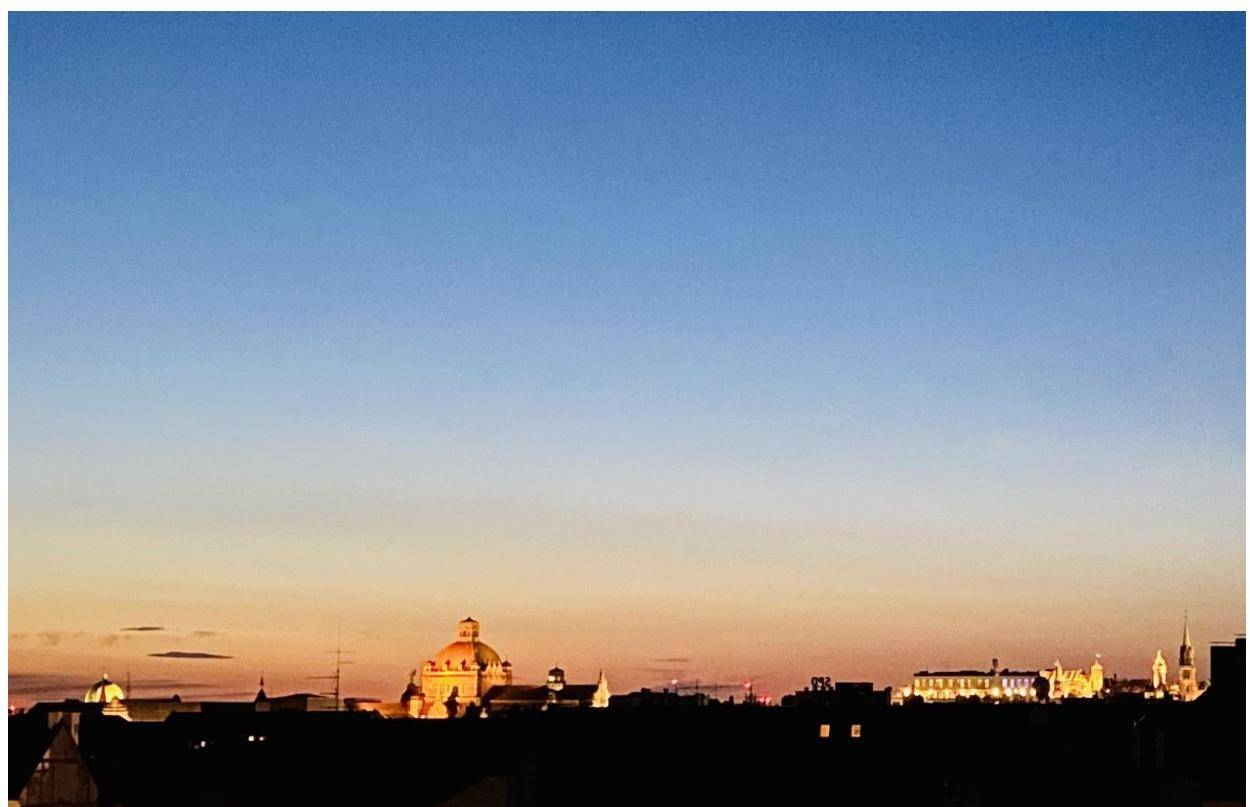


Über den Dächern

# Exposé - Galerie



Terrasse

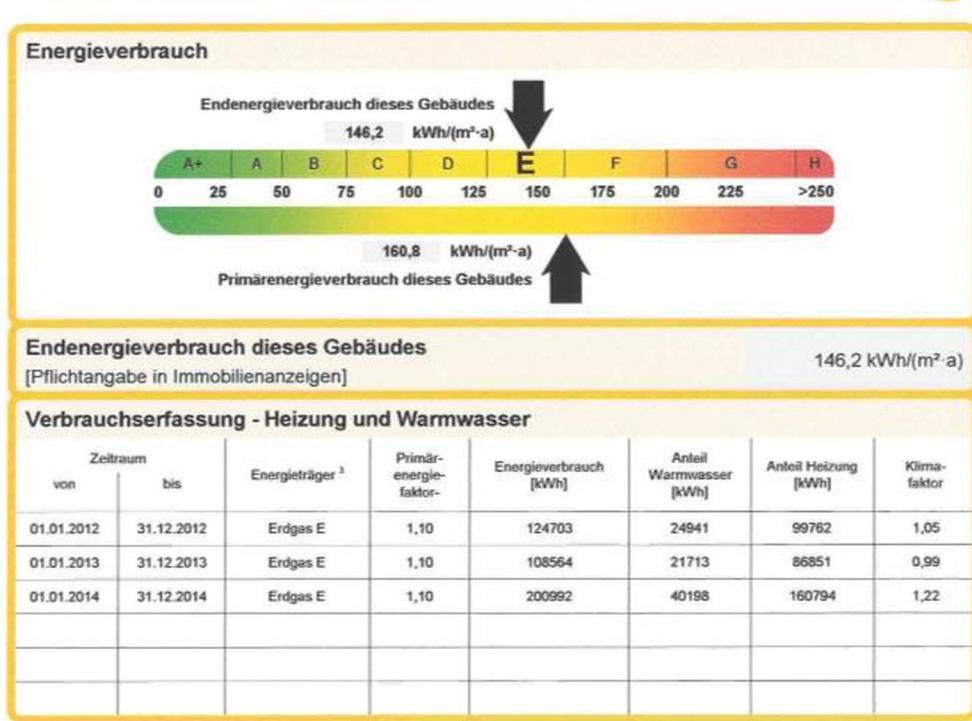


Ausblick bis zur Kaiserburg

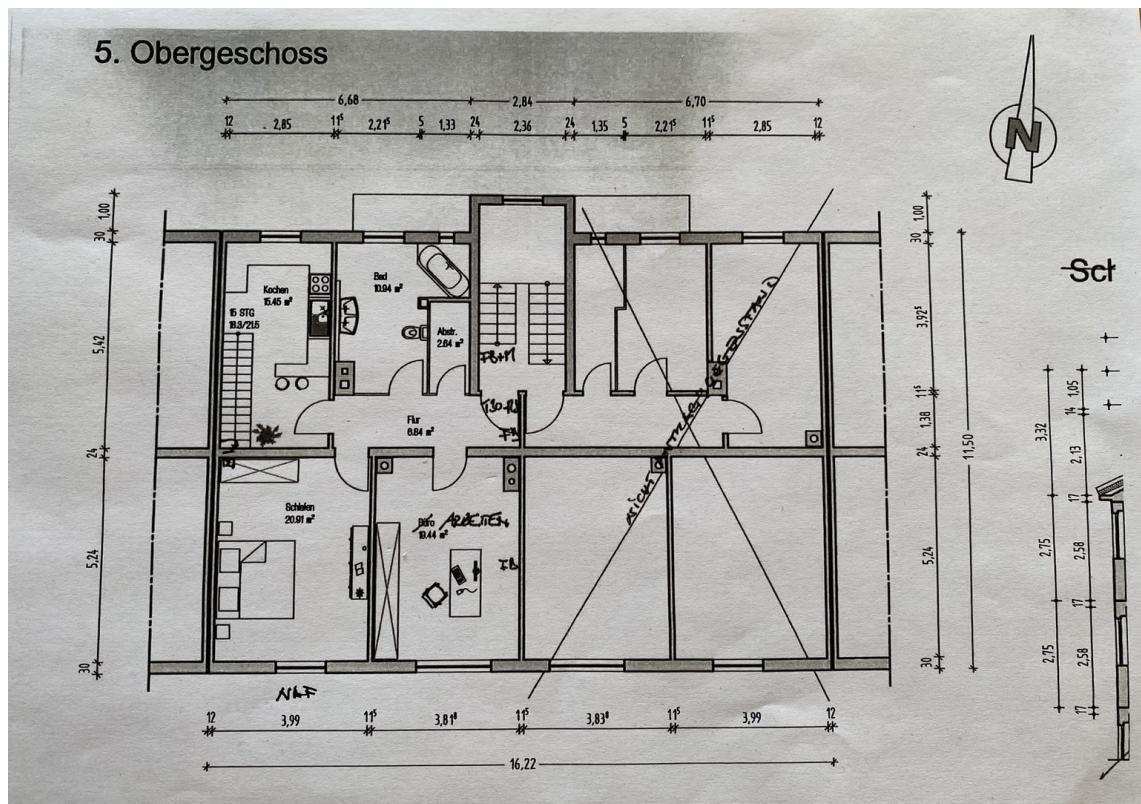
# Exposé - Galerie



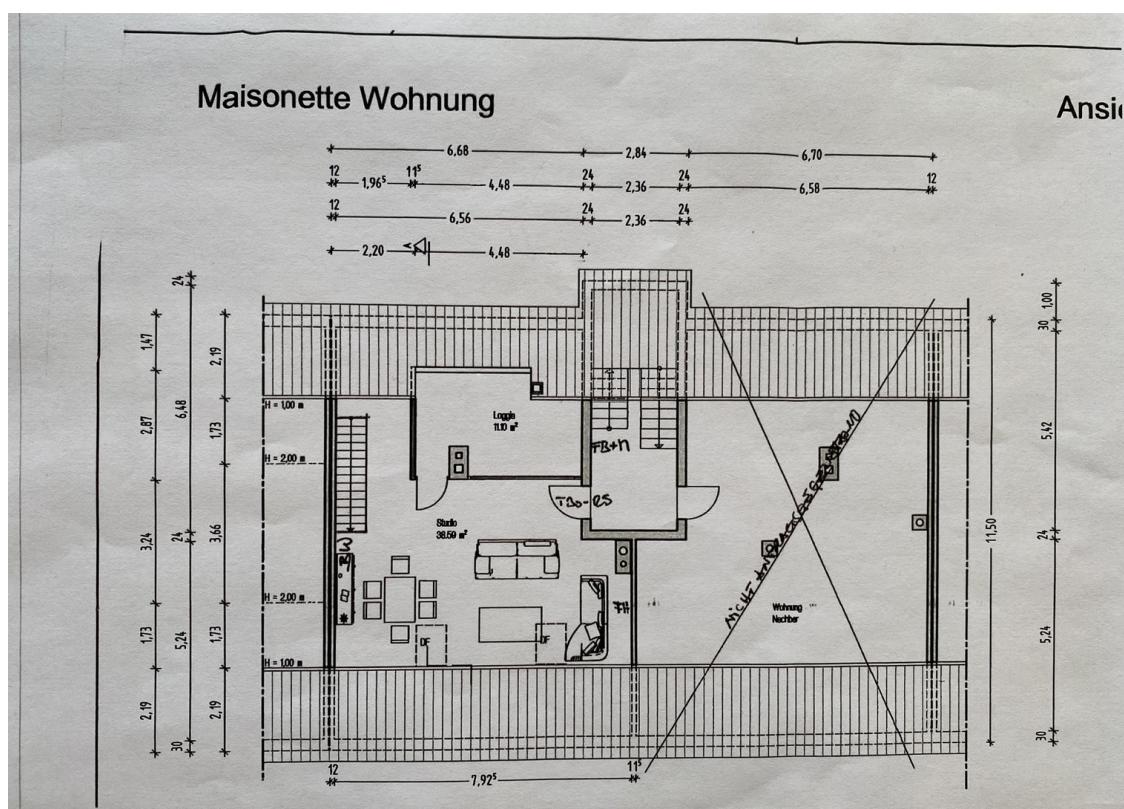
Hausansicht



# Exposé - Grundrisse



5. OG



6. OG