

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

**Von Privat \* Einmalige Gelegenheit \* Stilvolle exklusive  
Wohnung 170qm auf 2 Etagen**



Objekt-Nr. OM-414838

### Wohnung

Verkauf: **755.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Hedwig  
Mobil: 0157 39350272

90489 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	590 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stilvolle exklusive Wohnung in einen gepflegten 4 Etagen Haus.

Durch die hochwertige Innenausstattung und besonderen Raumaufteilung, ist die Nutzung sehr flexibel. Sie eignet sich ideal für gehobene Ansprüche zum selbst wohnen, oder auch als gute Kapitalanlage.

Die zwei Ebenen der Wohnung, sind verbunden durch einer wunderschönen Marmor Treppe (die man auch beleuchten kann),

Durch den exklusiven Edelweiß/rosa Marmor Boden in Schmetterling Bilder ausgelegt, und den wunderschönen Stuck (Barock und Rokoko Stil) an den Wänden und Decken, fühlt man ein Hauch von Luxus.

- alle Böden und Bäder in der Wohnung sind in diesen edlen Marmor ausgelegt,
- Sehr großzügiges Wohnzimmer und Esszimmer,
- Hochwertige Schreiner Küche aus Kirschholz mit Markengeräten(Siemens) und Markenarmaturen,
- Marmor Kamin mit Beleuchtung,
- Separates Ankleidezimmer und Schuhzimmer, mit Schreiner Einbauschränke aus Edelholz,
- Großzügiger Wintergarten zum Relaxen mit elektrische Velux Fenster,
- Großes Schlafzimmer mit offenen Bad, (Doppelwaschbecken, Bidet, Badewanne, Whirlpool und Dusche mit Dampf Sauna),
- ein zweites Bad mit Dusche und Pissoir, in der ersten Ebene,
- elektrische Rollläden in der gesamten Wohnung, sehr gute isolierte Fenster, und vieles mehr...
- aus den Gästezimmer kann man über einer Treppe in den spitz Dachboden,
- die gesamte Wohnung ist in einen super Zustand, wie neu,

Die Eingebauten Möbel sind in Preis enthalten, auf Wunsch, kann man auch ein Teil der nicht eingebauten Möbel erwerben.

Ansprechpartner Frau Hedwig

Tel.: 0157 39350272

\* \* \* \* \*

- Fassade vorne und hinten neu in September 2020,
- Dach renoviert 2020

dank der guten Isolation bei den Ausbau, ist die Wohnung sehr Schalldicht und kühl in Sommer, und sehr angenehm in Winter.

\*\*\*\*\*

Besichtigung nur bei seriösen Kaufinteresse,

Ansprechpartner Frau Hedwig \* \* \* Tel.: 0157 39350272

## Ausstattung

Besichtigung nur bei seriösen Kaufinteresse,

Ansprechpartner Frau Hedwig \* \* \* Tel.: 0157 39350272

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Lage**

Eine Optimale Verkehrs Anbindung:

Mit der Straßenbahn ist man in nur 5 Minuten am Bahnhof und in 7 Minuten mit der U-Bahn am Flughafen.

Mit dem Auto in 7 Minuten ist man auf der Autobahn A3.

Das Haus ist Sehr zentral, man ist in nur 5 Minuten in Grünen zum Entspannen oder zum Sport in Stadtpark und am Wörter See.

\*\*\*\*\*

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

