

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Nürnberg

**Lichtdurchflutete, moderne Dachwohnung mit Aussicht:  
zentral gelegen, dennoch ruhig \*provisionsfrei\***



Objekt-Nr. OM-416808

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **398.000 €**

90443 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	31.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	99,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	4,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	156 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete und modern geschnittene Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1956 ohne Aufzug. Die Wohnung selbst wurde 1999 ausgebaut. Dabei wurde auf eine sehr gute Dämmung geachtet und es wurden hochwertige Velux Dachflächenfenster verbaut. Die Wohnung nimmt die komplette 4. Etage ein, somit sind Sie im Dachgeschoss die einzigen Bewohner. Durch den großzügigen, offenen Wohn-, Ess- & Kochbereich entsteht ein tolles Raumgefühl. Die Einbauküche beinhaltet eine Kochinsel mit Induktionskochfeld, Backofen und eine Dunstabzugshaube mit Abluft nach draußen.

Im Großteil der Wohnung erstreckt sich die Raumhöhe bis in den Dachgiebel, was den besonderen Flair unterstreicht. In zwei Bereichen ist ein Zwischenboden eingezogen, der neben den zwei Abstellkammern zusätzlichen Stauraum bietet. Das Highlight ist die sonnige, nach Süd-Westen ausgerichtete, nahezu uneinsehbare Dachterrasse mit toller Aussicht auf den Fernsehturm und spektakuläre Sonnenuntergänge. Durch die Fenster nach Norden erblickt man u.a. die historischen Dächer von Opernhaus, Spittlertorturm und Weißem Turm.

Im Jahr 2019 wurde das geräumige Badezimmer modernisiert. Darin befinden sich Anschlüsse und Platz für Waschmaschine sowie Wäschetrockner. Zudem wurden alle Zimmertüren inkl. Rahmen erneuert. Im Jahr 2020 wurden im Schlafzimmer sowie Arbeits-/ Kinderzimmer große Velux Dachfenster inkl. Aufkeilrahmen und elektrischen Außenrollos mit Funkfernbedienung nachgerüstet.

Eine moderne Etagen-Gasbrennwerttherme von Vaillant sorgt für wohlige Wärme und warmes Wasser.

## Ausstattung

Herrliche Dachterrasse mit Weitsicht – ideal zum Entspannen und Genießen

Modernisiertes, geräumiges Badezimmer mit Fenster, zwei Waschbecken, Badewanne, Dusche und reaktivierbarer Fußbodenheizung

Großzügiger, offener Wohn-, Ess- & Kochbereich

Einbauküche mit Kochinsel & Dunstabzugshaube nach draußen (im Kaufpreis enthalten)

Moderne Etagen-Gasbrennwerttherme (Heizung & Warmwasser)

2 Abstellräume (1x mit Fenster) + Spitzboden

Kabelanschluss (TV und Internet)

Kellerabteil

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt zentrumsnah und dennoch ruhig in einer kleinen Seitenstraße des beliebten Stadtteils Gostenhof. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bio-Fachmarkt, Drogerie, Apotheken, Bäckerei).

Öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bus) sind wenige Gehminuten entfernt.

Die Fußgängerzone der Nürnberger Altstadt ist in nur 10min fußläufig erreichbar.

Zur Erholung bieten sich der nahegelegene Rosenaupark, das Volksbad (Wiedereröffnung Herbst 2026) und die Pegnitzauen an.

Kulturelle Einrichtungen wie das Opernhaus, verschiedene Theater, das Planetarium und Museen sind ebenfalls nur einen kleinen Spaziergang entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	180,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich



# Exposé - Galerie



Küche



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Flur



Flur



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



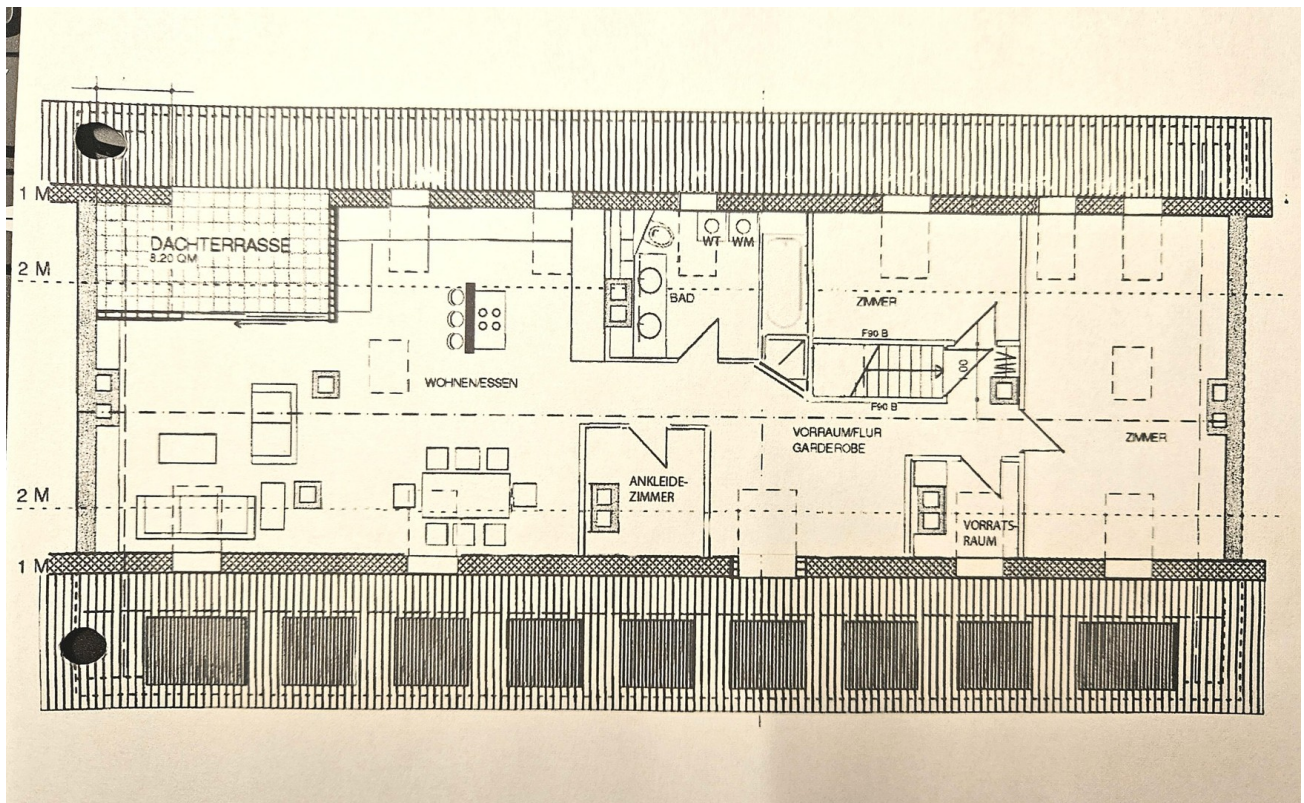
Arbeits- / Kinderzimmer



Dachterrasse am Abend



# Exposé - Grundrisse



Grundriss