

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Exklusive 3-Zimmerwohnung mit Blick auf Dutzendteich



Objekt-Nr. OM-417188

Wohnung

Verkauf: **520.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Klawonn

90478 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	98,69 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	335 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die elegant gestaltete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der schönsten Wohngegenden Nürnbergs, direkt am Dutzendteich mit seinen weitläufigen Grünanlagen; ruhig gelegen und dennoch optimal an alle wichtigen Verkehrswege angebunden. Sie wurde 2012 als kompletter Neuaufbau des Dachgeschosses (inkl. großer Dachgauben) eines in den 1960ern erbauten Wohnhauses errichtet. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, exklusive Ausstattung und ihre Dachterrasse in sonniger SW-Ausrichtung mit Blick auf den See. Das gesamte Gebäude wird von einer Hausverwaltung mit Hausmeisterservice betreut. Das Hausgeld für Nebenkosten beträgt derzeit EUR 335,- (ohne Rücklagenzuführung iHv derzeit EUR 105,-).

Ausstattung

Der Mittelpunkt der teilmöblierten Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der ein modernes und einladendes Wohnambiente schafft. Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, Induktionsherd, Dampfgarer, Side-by-Side-Kühlschrank und weiteren Miele-Geräten fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die uneinsehbare Dachterrasse (WPC-Paneele, Sonnenmarkise, Wasser- und Stromanschluss) mit Südwest-Ausrichtung und Seeblick, die zum Entspannen und Genießen einlädt, nur noch der Himmel über Ihnen. Das stilvolle Schlafzimmer mit Einbauschränken bietet direkten Zugang zum elegant gestalteten Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dornbracht-Regendusche. Ein zusätzliches Duschbad mit Fenster, elektrische Jalousien, eine Klimaanlage und 3-fach verglaste Fenster unterstreichen den hohen Wohnkomfort dieser Immobilie. Das dritte Zimmer verfügt ebenfalls über funktionale Einbauschränke mit Schiebetüren. Die Ausstattung der Wohnung überzeugt weiter mit edlen Parkettböden (Kanadische Eiche), die den Räumen eine angenehme und zugleich elegante Atmosphäre verleihen. Die Fußbodenheizung, in allen Räumen separat regelbar, und eine dreiseitig verglaste Kaminanlage im Wohnbereich sorgen für wohlige Wärme. Ein eigener, großer Kellerraum (15 qm) bietet zusätzlichen Stauraum und ergänzt die Immobilie im praktischen Sinne. Zur Wohnung gehört außerdem ein Stellplatz im Innenhof der Wohnanlage.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

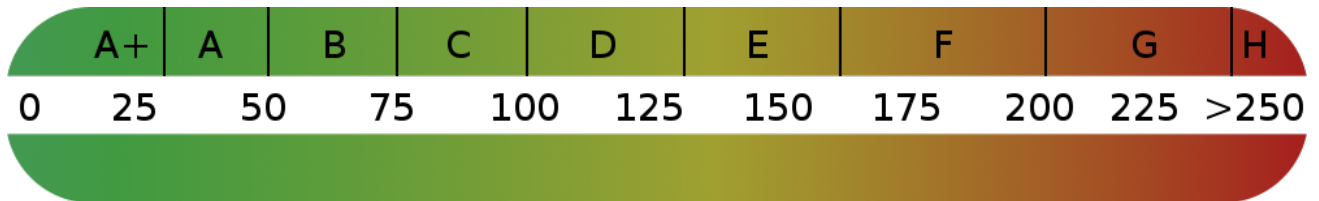
Die exklusive Wohnung erwartet Sie in der Seumestraße, einer Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr, direkt am Dutzendteich, überwiegend bebaut mit gepflegten Villen aus der Gründerzeit. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Straßenbahn und Bus ausgezeichnet; zu Fuß in 5 bis 10 Minuten erreichbar. Ebenfalls in Laufnähe gibt es zwei Grün- und Parkanlagen, Restaurants und Super- bzw. Baumärkte. Letztere etwa in der nahen Regensburger Straße, die auch eine direkte Verbindung in die bzw. aus der Stadt heraus bietet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kaminanlage

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Flur EinbauSpiegelschrank

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer Einbauschränk

Exposé - Galerie



Bad1 Regendusche WC Waschbecke



Bad1 Badewanne

Exposé - Galerie



Bad1 WC



Bad1 Dusche WC Waschbecken



Bad2 Stimmungsbeleuchtung

Exposé - Galerie



Büro oder Kinderzimmer



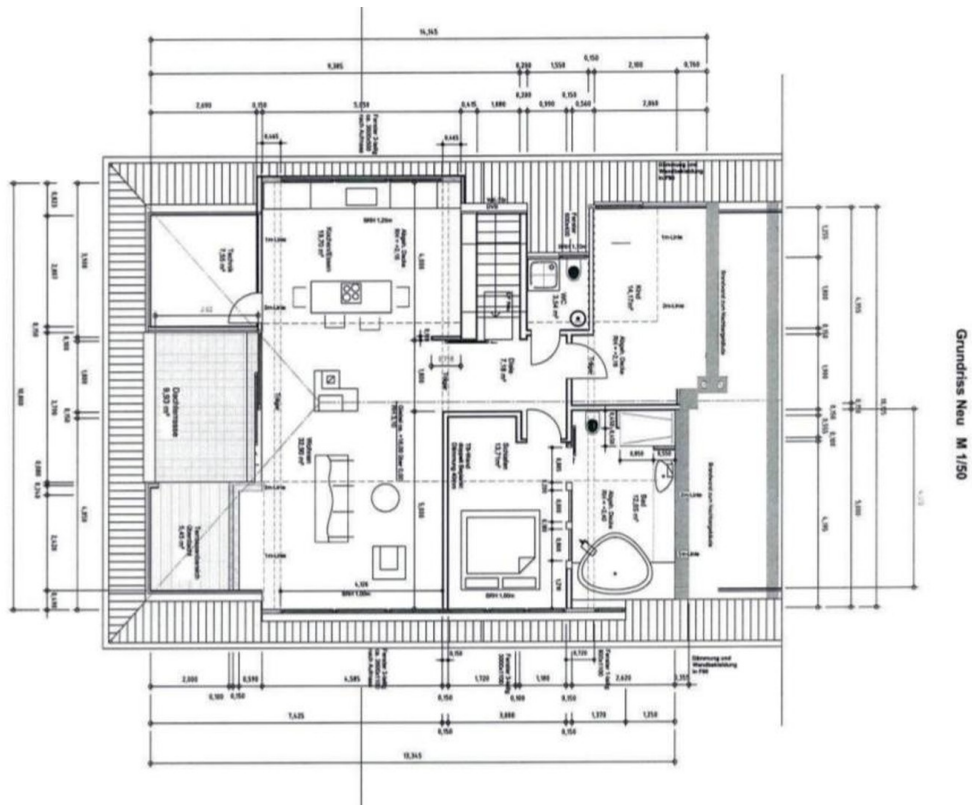
Büro bzw. KiZi Einbauschränk

Exposé - Galerie



Büro bzw. KiZi Schreibtisch

Exposé - Grundrisse



Grundriss