

Exposé

Penthouse in Nürnberg

Exklusiver Wohn(t)raum über den Dächern Nürnbergs zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-422803

Penthouse

Verkauf: **675.000 €**

Ansprechpartner:
Lukas Gawletta

Peterstr. 33
90478 Nürnberg
Bayern
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------|-------------------|-----------------|
| Baujahr | 2015 | Zustand | Neuwertig |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 3,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 109,60 m² | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Energieträger | Fernwärme | Stellplätze | 1 |
| Übernahme | sofort | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusiver Wohn(t)raum über den Dächern Nürnbergs mit luxuriöser Ausstattung! 3 Zimmer
Maisonnette Penthouse Wohnung

Diese gut geschnittene Penthouse-Wohnung hat eine Wohnfläche von 109,60 m² und lädt auf zwei Etagen (2./3.OG) zum Wohlfühlen und Entspannen ein. Die große Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung lässt Sie den Sommer genießen und bietet täglich einen wunderschönen Sonnenuntergang. Abgerundet wird das Penthouse durch eine moderne Markeneinbauküche und eine offene Wohnraumgestaltung.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im großzügigen Eingangsbereich, welcher viel Raum für eine Garderobe bietet und direkt den Blick auf die Treppe zur oberen Etage freigibt, in der sich der offene Wohn-/Essbereich befindet. Allein dieser umfasst in Kombination mit der offenen Küche knapp 52 Quadratmeter. In Ihrem neuen Lebensmittelpunkt verschafft Ihnen die geräumige Dachterrasse mit ihren 21 Quadratmetern eine exklusive Wohnerfahrung. Das Penthouse wird durch ein Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer, Abstellkammer, Bad mit Dusche und Badewanne in der unteren Etage abgerundet.

Für Umweltbewusste... lokaler Strom (Mieterstrom) von der PV-Anlage auf dem Hausdach kann sowohl für die Wohnung als auch die Ladesäule für E-Auto in der Tiefgarage bezogen werden.

Ausstattung

Keine Parkplatzsuche erforderlich!

Optional zu erwerben:

1x Tiefgaragenstellplatz zu 30.000 Euro

1x privater Außenstellplatz auf dem Grundstück der Wohnanlage zu 15.000 Euro

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

LAGE: Ludwigsfeld, Nürnberg (90478)

Die exklusive Penthouse-Wohnung liegt in einer Neubauanlage mit insgesamt 9 Wohnungen und 3 Penthäusern, welche sich zentrumsnah in Ludwigsfeld befindet.

Das Gebäude ist Teil eines Dreier-Gebäudekomplexes mit insgesamt 80 Eigentumswohnungen sowohl für Familien als auch für Paare und Singles geeignet. Tiefgaragenstellplätze, ein gemeinsam genutzter Fitnessraum und ein Spielplatz im Innenhof stehen für die zukünftigen Bewohner zur Verfügung.

Die Wohnanlage ...

... liegt im Stadtteil Ludwigsfeld im Südosten von Nürnberg. Die Peterskapelle sowie viele schöne Sandsteinfassaden in der Gegend bringen Charakter in diese bürgerliche, gemütliche Wohngegend.

Einige Gastwirtschaften, große Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien wie auch medizinische Einrichtungen bilden eine gute Infrastruktur.

Für Ausflüge bieten sich die Naherholungsgebiete Wöhrder See, Dutzendteich und Luitpoldhain in nächster Nähe an.

Der Stadtteil ...

... ist zudem gut an die öffentlichen Nahverkehrsmittel angeschlossen. Die S-Bahn-Linie 1 und 2 (Dürrenhof), die Buslinien 36, 43 und 44 sowie die Tramlinie 6 finden sich in knapp guten 300 m Entfernung. Der Hauptbahnhof und die Innenstadt sind in circa 10 Fahrminuten gut erreichbar.

Diverse Kindertagesstätten, Grundschulen und zwei Gymnasien sind in nächster Nähe erreichbar

Unweit der Wohnanlage liegt das Landschaftsschutzgebiet Wöhrder See und das Freibad Bayer07. Hier lässt es sich wunderbar Spazieren gehen, Rad fahren, Schwimmen, Joggen und Picknicken.

Der Stadtteil beherbergt auch einige große Arbeitgeber u. a. die Bundesagentur für Arbeit, die Diehl Unternehmensgruppe und der Gewerbepark rund um den neuen Tullnaupark mit EY, Deloitte, Mercedes etc.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 73,30 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_1



Wohnzimmer_2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_3



Wohnzimmer_4

Exposé - Galerie



Terrassenausgang



Terrasse_2

Exposé - Galerie



Terrasse_3



Terrasse_4

Exposé - Galerie



Esszimmer_1



Esszimmer_2

Exposé - Galerie



Esszimmer_3



Küche_1

Exposé - Galerie



Küche_2



Küche_3

Exposé - Galerie



Küche_4



Treppe oben

Exposé - Galerie



Treppe unten_1



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Garderobe



Treppe unten_2

Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer_1



Kinder-/Arbeitszimmer_2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_1



Schlafzimmer_2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_3



Bad_WC_1



Bad_WC_2

Exposé - Galerie



Außenansicht_1



Außenansicht_2

Exposé - Grundrisse

Haus Berta

PENTHAUS 2 OG 2/3

GESAMT
ca. 109,60 m²

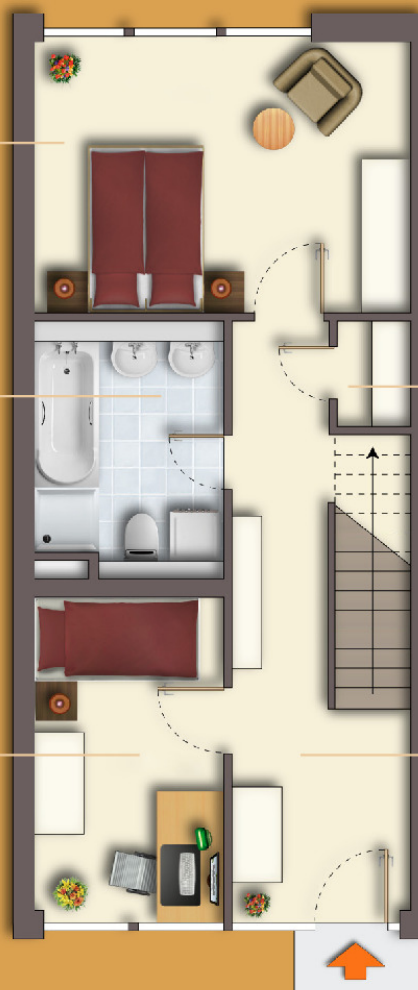
SCHLAFEN
ca. 18,40 m²

BAD
ca. 7,70 m²

KIND
ca. 10,00 m²

ABSTELLRAUM
ca. 1,10 m²

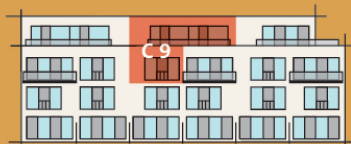
DIELE
ca. 13,30 m²



Exposé - Grundrisse

Haus Berta

PENTHAUS 2



TERRASSE

($\frac{1}{3}$ von 21,00 m²)

ca. 7,00 m²



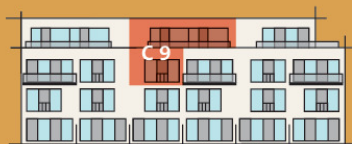
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN

ca. 52,10 m²

Exposé - Grundrisse

Haus Berta

PENTHAUS 2



TERRASSE

($\frac{1}{3}$ von 21,00 m²)

ca. 7,00 m²



WOHNEN / ESSEN / KOCHEN

ca. 52,10 m²

Exposé - Anhänge

1.



Ludwigsfeld

HIER WOHNEN SIE RICHTIG



Allgemeine Lageinformationen

- ÖPNV (Bus und S-Bahn)
fussläufig in 5-8 Minuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte-Apothekenversorgung im direkten Umfeld
- Anschluß an Autobahn A 3, ca. 8 Minuten entfernt
- Anschluß an Autobahn A 9, ca. 12 Minuten entfernt