

# Exposé

## Penthouse in Nürnberg

### Exklusiver Wohn(t)raum über den Dächern Nürnberg 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 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> 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.

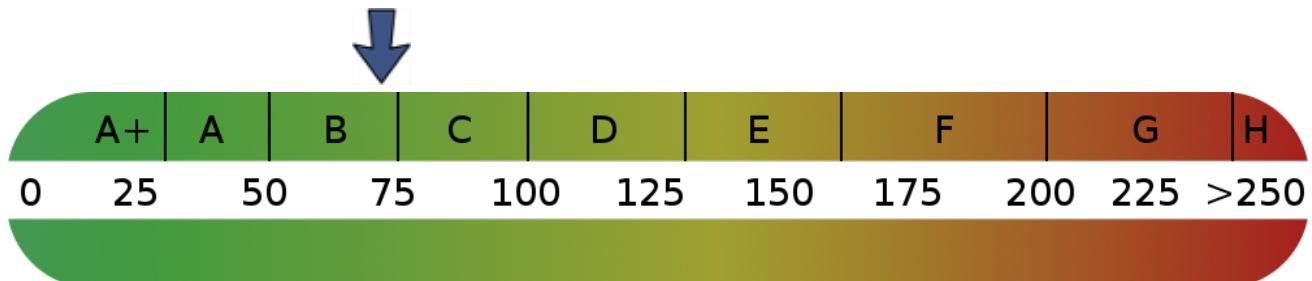
Der Stadtteil beherbergt auch einige große Arbeitgeber u. a. die Bundesagentur für Arbeit, die Diehl Unternehmensgruppe und der Gewerbepark rund um den neuen Tullnaupark mit EY, Deloitte, Mercedes etc.

**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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_1



Wohnzimmer\_2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_3



Wohnzimmer\_4

# Exposé - Galerie

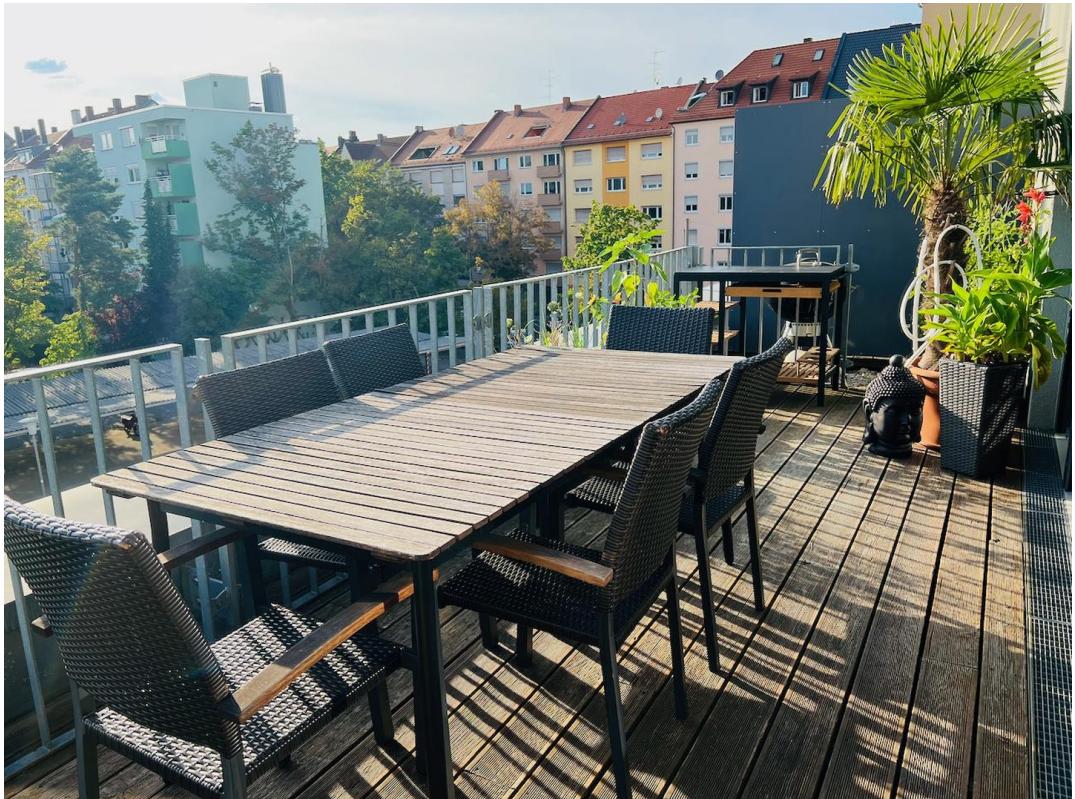


Terrassenausgang



Terrasse\_2

# Exposé - Galerie



Terrasse\_3



Terrasse\_4

# Exposé - Galerie



Esszimmer\_1

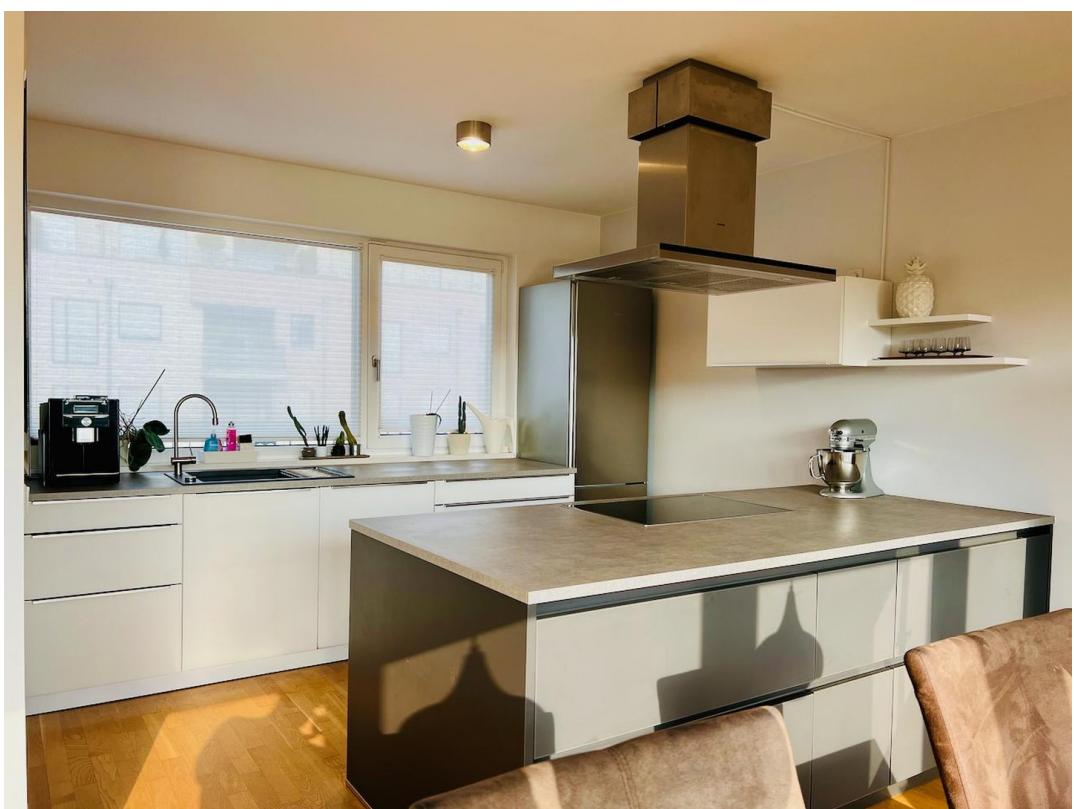


Esszimmer\_2

# Exposé - Galerie



Esszimmer\_3



Küche\_1

# Exposé - Galerie



Küche\_2



Küche\_3

# Exposé - Galerie

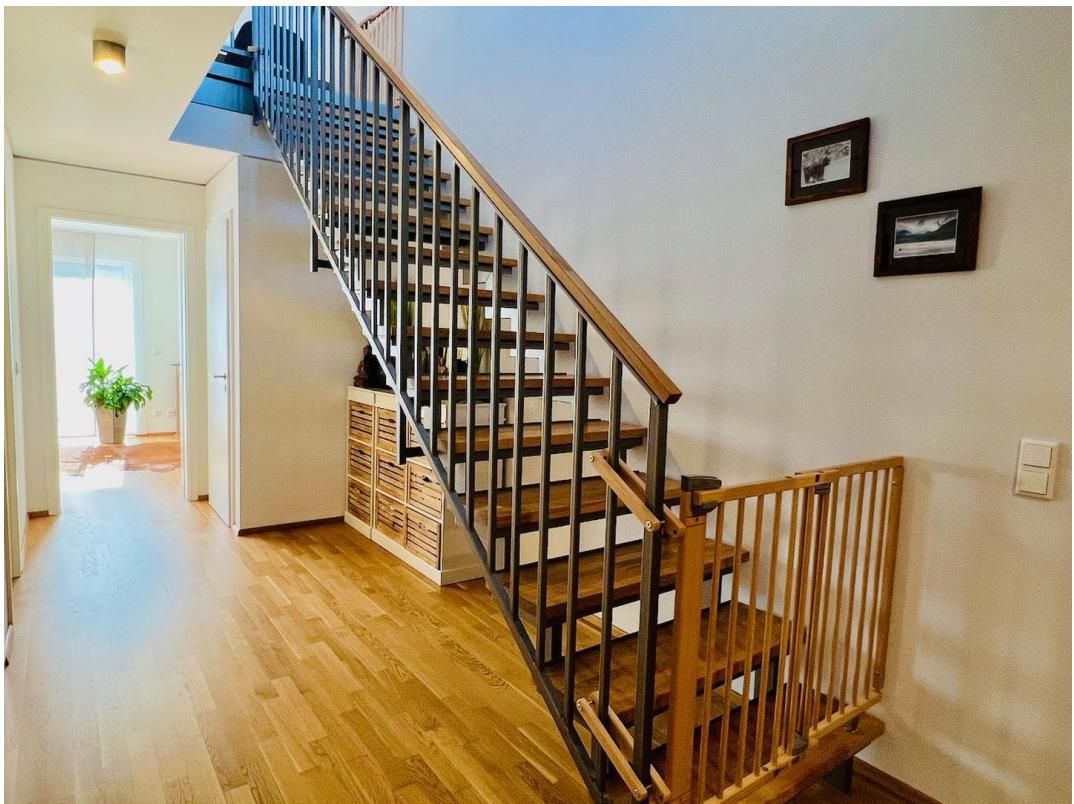


Küche\_4

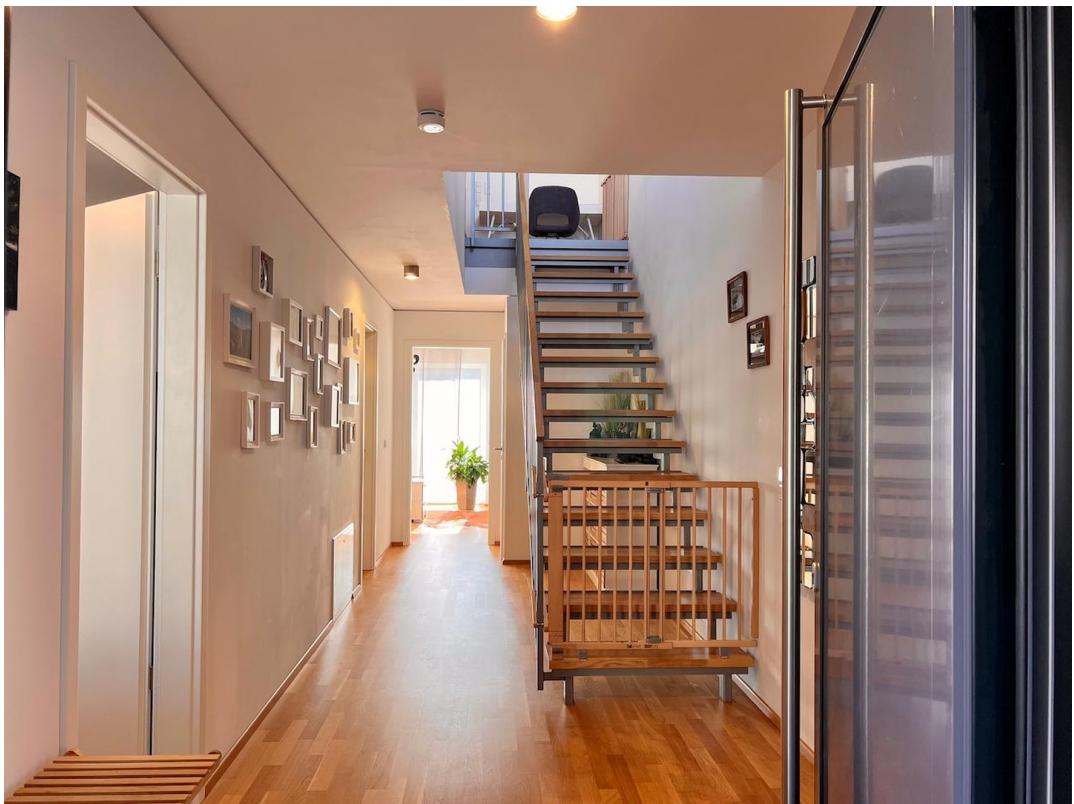


Treppe oben

# Exposé - Galerie

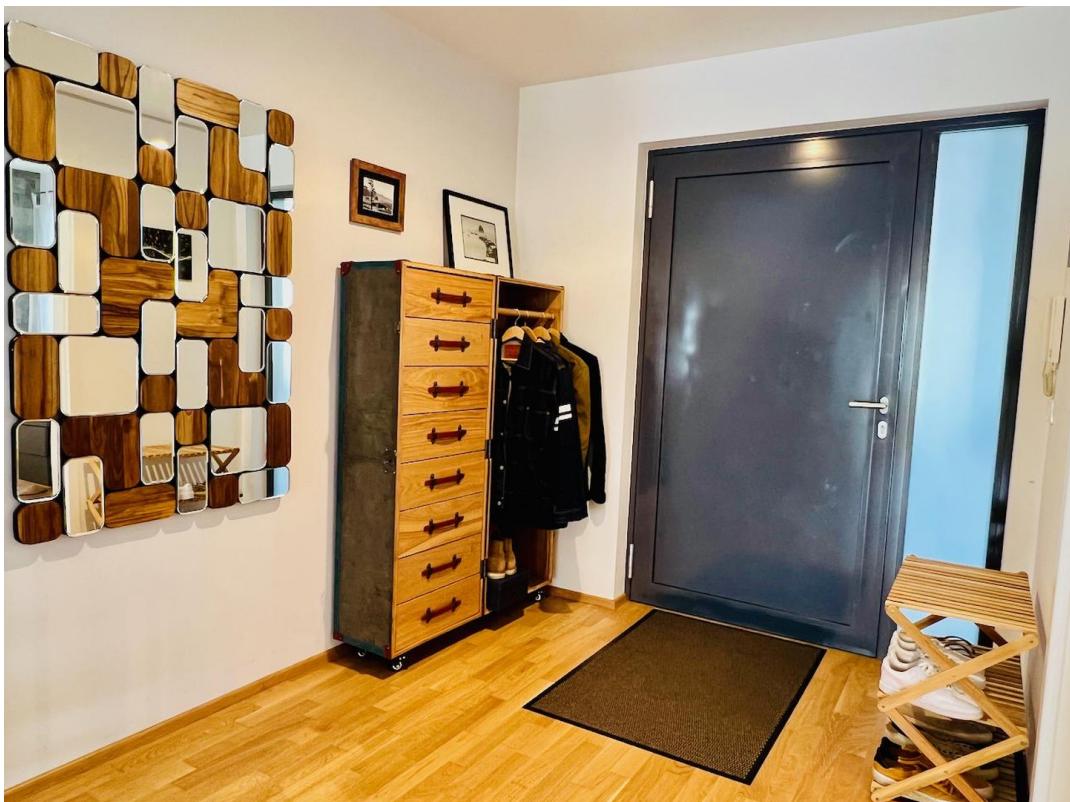


Treppe unten\_1



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



# Exposé - Grundrisse

Haus Berta

## PENTHAUS 2

The floor plan illustrates a penthouse unit (C9) within a building complex. The terrace, located on the roof, measures 7.00 m<sup>2</sup> and is partially shaded. The main living area, which includes a kitchen and dining room, is approximately 52.10 m<sup>2</sup>. The plan shows a sofa, a coffee table, a dining table with four chairs, a bookshelf, and a kitchen area with a sink and a window. A compass rose indicates the cardinal directions (N, S, E, W).

**TERRASSE**  
( $\frac{1}{3}$  von 21,00 m<sup>2</sup>)  
ca. 7,00 m<sup>2</sup>

**WOHNEN / ESSEN / KOCHEN**  
ca. 52,10 m<sup>2</sup>

N

# Exposé - Grundrisse

Haus Berta

## PENTHAUS 2



### TERRASSE

( $\frac{1}{3}$  von 21,00 m<sup>2</sup>)

ca. 7,00 m<sup>2</sup>



### WOHNEN / ESSEN / KOCHEN

ca. 52,10 m<sup>2</sup>

# Exposé - Anhänge

1.



## 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