

Exposé

Penthouse in Nürnberg

Lichtdurchflutete Designer-Maisonette mit spektakulärer Sonnenterrasse



Objekt-Nr. OM-422803

Penthouse

Verkauf: **685.000 €**

Ansprechpartner:
Lukas Gawletta

Peterstr. 33
90478 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	109,60 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusiver Wohn(t)raum über den Dächern Nürnbergs – lichtdurchflutetes Maisonette-Penthouse mit großzügiger Dachterrasse

Dieses außergewöhnliche Maisonette-Penthouse vereint modernes Wohnen, klare Architektur und ein einzigartiges Raumgefühl auf rund 109,6 m² Wohnfläche verteilt über zwei Ebenen.

Bereits beim Betreten der Wohnung entsteht ein offenes und hochwertiges Wohngefühl: Der großzügige Eingangsbereich bietet viel Platz für eine Garderobe und führt über die architektonisch gestaltete Treppe in das Herzstück der Wohnung – den beeindruckenden Wohn-, Ess- und Küchenbereich im oberen Geschoss.

Mit knapp 52 m² offen gestalteter Wohnfläche, großen Fensterfronten und fließenden Übergängen zur Dachterrasse entsteht hier ein modernes Indoor-Outdoor-Wohnkonzept mit besonderer Atmosphäre.

Die ca. 21 m² große Dachterrasse in sonniger Süd-West-Ausrichtung erweitert den Wohnraum auf elegante Weise nach außen und bietet einen wunderschönen Blick über die Dächer Nürnbergs – inklusive stimmungsvoller Sonnenuntergänge.

Die hochwertige Markeneinbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und unterstreicht den modernen Charakter der Wohnung.

Im unteren Geschoss befinden sich ein ruhiges Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine praktische Abstellkammer.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie:

Über die hauseigene Photovoltaikanlage kann lokaler Mieterstrom sowohl für die Wohnung als auch für eine E-Ladesäule in der Tiefgarage genutzt werden – nachhaltig, modern und zukunftsorientiert.

Ausstattung

Erstbezug nach Renovierung

Die Wohnung wurde gerade umfassend und mit viel Liebe zum Detail modernisiert und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, hochwertigen Zustand.

Im Zuge der Renovierung wurden die Echtholzparkettböden fachgerecht abgeschliffen und neu geölt. Zudem wurden sämtliche Sockelleisten durch moderne weiße Ausführungen ersetzt. Wände und Decken wurden gespachtelt, geschliffen und frisch weiß gestrichen, wodurch die klare und hochwertige Architektur der Wohnung zusätzlich unterstrichen wird.

Auch die großzügige Dachterrasse wurde vollständig überarbeitet:

Der Terrassenboden inklusive Unterkonstruktion wurde komplett neu aufgebaut und schafft gemeinsam mit der neu installierten, hochwertigen elektrischen WAREMA-Markise ein exklusives Outdoor-Wohngefühl mit hohem Aufenthaltskomfort.

Die moderne Markeneinbauküche, die offene Wohnraumgestaltung sowie die großzügigen Fensterflächen runden den hochwertigen Gesamteindruck der Wohnung harmonisch ab.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Parkplätze

Zur Wohnung gehört ein privater Außenstellplatz direkt auf dem Grundstück der Wohnanlage, welcher für zusätzlich 15.000 € erworben wird.

Optional besteht außerdem die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz für zusätzlich 30.000 € zu erwerben.

Lage

Lagebeschreibung

Die exklusive Maisonette-Penthouse-Wohnung befindet sich in einer modernen Neubauwohnanlage im beliebten Nürnberger Stadtteil Ludwigsfeld (90478) – einer urbanen und gleichzeitig angenehm ruhigen Wohnlage unweit des Wöhrder Sees.

Das Penthouse ist Teil eines hochwertigen Gebäudeensembles mit insgesamt drei Wohnhäusern und rund 80 Eigentumswohnungen. Die angebotene Einheit selbst befindet sich in einem kleineren Haus mit lediglich neun Wohnungen und drei Penthäusern, wodurch ein besonders privates und angenehmes Wohnumfeld entsteht.

Den Bewohnern stehen neben Tiefgaragenstellplätzen auch ein gemeinschaftlicher Fitnessraum sowie ein begrünter Innenhof mit Spielplatz zur Verfügung.

Ludwigsfeld zählt zu den gefragten Wohnlagen im Nürnberger Südosten und verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität. Charakteristische Sandsteinfassaden, gewachsene Straßenzüge und die nahegelegene Peterskapelle verleihen dem Viertel seinen besonderen Charme.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Lage:

Der Wöhrder See, der Dutzendteich sowie der Luitpoldhain sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten ideale Möglichkeiten zum Joggen, Radfahren, Spaziergehen oder Entspannen im Grünen.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt:

Die S-Bahn-Station Dürrenhof (Linien S1 und S2), mehrere Buslinien sowie die Straßenbahnlinie 6 befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Die Nürnberger Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind dadurch in kurzer Zeit erreichbar.

Familien profitieren zudem von mehreren Kindertagesstätten, Schulen und Gymnasien im direkten Umfeld.

Darüber hinaus befinden sich bedeutende Arbeitgeber wie die Bundesagentur für Arbeit, die Diehl-Gruppe sowie zahlreiche Unternehmen rund um den Tullnaupark – darunter EY, Deloitte und Mercedes-Benz – in komfortabler Nähe.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



terrasse_highend_1

Exposé - Galerie



wohnzimmer_highend_1



küche_highend_1

Exposé - Galerie



esszimmer_highend_1



terrasse_highend_2.png

Exposé - Galerie



terrasse_highend_3

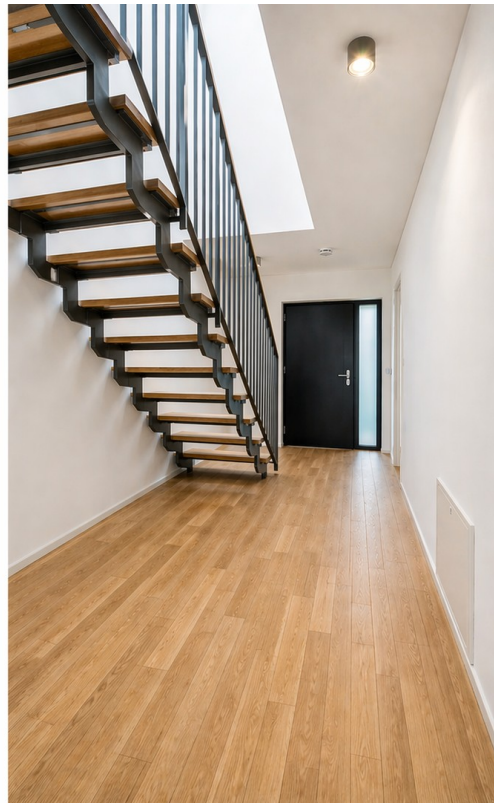


terrasse_highend_night

Exposé - Galerie



küche_triptych_2



flur_kombi_highend

Exposé - Galerie



eingangsbereich_1



schlafzimmer_highend_1

Exposé - Galerie



schlafzimmer_highend_2



Kinderzimmer_highend_1

Exposé - Galerie



bad_triptych_full



außenansicht_premium_1

Exposé - Grundrisse

Haus Berta

PENTHAUS 2 OG 2/3

GESAMT
ca. 109,60 m²

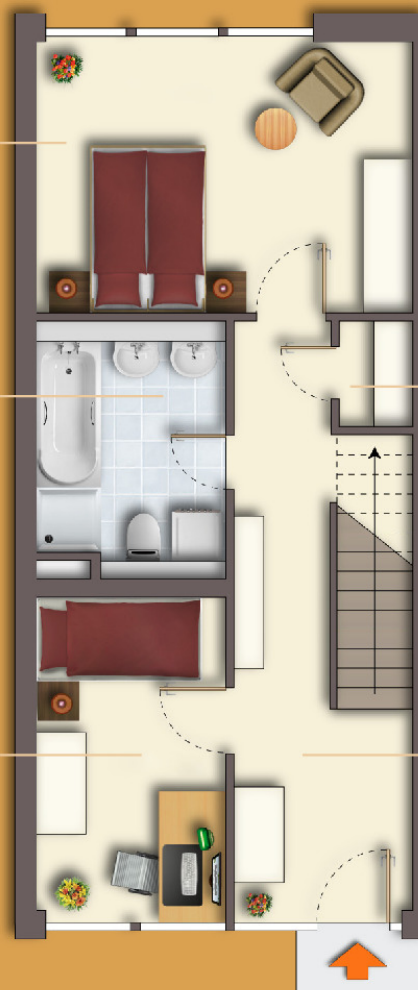
SCHLAFEN
ca. 18,40 m²

BAD
ca. 7,70 m²

KIND
ca. 10,00 m²

ABSTELLRAUM
ca. 1,10 m²

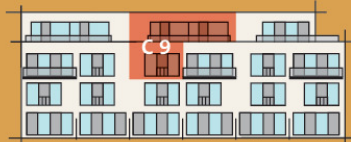
DIELE
ca. 13,30 m²



Exposé - Grundrisse

Haus Berta

PENTHAUS 2



TERRASSE

($\frac{1}{3}$ von 21,00 m²)

ca. 7,00 m²



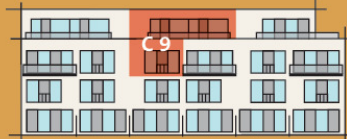
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN

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