

# Exposé

## Penthouse in Nürnberg

**Penthouse Wohnung Nbg./Schoppershof 109qm, 3,5  
Zimmer, Bj 2008, Energie B**



Objekt-Nr. OM-430190

**Penthouse**

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:  
Ralf

90411 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	109,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	298 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nähe Marienbergpark in der Bessemerstraße liegt diese schöne 3,5 Zimmer große Penthouse Wohnung in einer absolut ruhigen Lage mit dem Aufzug erreichbaren 4. Obergeschoss/ Dachgeschoss.

Der Verkauf erfolgt privat, direkt vom Eigentümer.

Bitte keine Makleranfragen !

Die Wohnung hat eine Süd/Ost Terrasse mit Zugang über Fenstertüren vom Wohnzimmer, Schlafzimmer und Büro. Am Wohnzimmer befindet sich eine große, elektrische Markise. Wohn/Esszimmer, Schlafzimmer und Büro haben ein Echtholz Parkett, die Küche ist gefliest.

Die weitere Nord/West Terrasse ist über die Küche begehbar.

Alle Fenster sind isolierverglast und mit elektrischen Rollos versehen.

Das Schlafzimmer ist mit einer Klimaanlage ausgestattet. Bad und der Abstellraum haben ein Fenster.

In der Küche ist eine sehr hochwertige, 5 Jahre alte Nolte Flair Einbauküche mit Miele Einbaugeräten verbaut.

Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer und Büro haben durch das Pultdach ca. 3,00 m hohe Raumhöhen an der Fenstertüreseite.

Die Penthouse Wohnung hat Fußbodenheizung mit einzeln, elektr. ansteuerbaren Räumen und wird über eine Zentralheizung / Fernwärme beheizt.

Energieausweis: V / 68 kwh / Fernwärme / BJ 2008 / B

Ein Tiefgaragenstellplatz (beste Lage, direkt an der Hauszugangstüre zum Aufzug) ist dabei. Ebenso ein verschließbares, nicht einsehbares Kellerabteil.

Die Lage des Penthouses in Nürnberg Schoppershof ist ideal, mit U-Bahn Herrenhütte (2 Minuten zu Fuß), Einkaufsmöglichkeiten (2 Minuten zu Fuß, Aldi, Lidl und Edeka). Marienbergpark 5 Gehminuten. Mit der Nord/Ost Stadtlage haben Sie kurze Wege in die Nürnberger Innenstadt, als auch nach Fürth oder Erlangen.

Das angegebene Hausgeld sind die Fixkosten Wohnung und Tiefgarage über die Hausverwaltung EUR 298,- zusätzlich Fernwärme EUR 110,- und Strom EUR 50,-.

Wohnflächenberechnung:

38,91 Wohnen/Essen

09,44 Küche

12,43 Schlafen

13,74 Büro / Kind

07,08 Bad

02,59 Flur

01,52 Gardarobe

01,89 Abstellraum

13,65 Terrasse (Süd/Ost) ½ 27,31

08,48 Terrasse (Nord/West) ½ 16,96

109,73 Gesamt

Die Wohnung kann gerne nach entsprechendem Liquiditätsnachweis (z.B. Bankbestätigung) besichtigt werden und wird zum 31. März 2026 frei.

## Ausstattung

Die Wohnung bietet eine gehobene Ausstattung mit Fußbodenheizung, Echtholzparkett und Fliesen, elektr. Rolläden, bodentiefe Fenstertüren in den Wohnräumen und der Küche. Große elektr. Markise am Wohnzimmer. Höhere Raumhöhen im Wohn/Essbereich, Schlafzimmer und Büro/Kinderzimmer. Klimaanlage im Schlafzimmer. Bad mit Duche, Badewanne, Waschmaschinenanschluß und Fenster. Abstellraum mit Fenster. 2 Terrassen (Süd/Ost und Nord/West)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Lage des Penthouses in Nürnberg Schoppershof ist ideal, mit U-Bahn Herrenhütte (2 Minuten zu Fuß), Einkaufsmöglichkeiten (2 Minuten zu Fuß, Aldi, Lidl und Edeka). Mercado Einkaufscenter 5 Gehminuten. Marienbergpark 5 Gehminuten. Schulen und Hallenbad in direkter Umgebung. Mit der Nord/Ost Stadtlage haben Sie kurze Wege in die Nürnberger Innenstadt, als auch nach Fürth oder Erlangen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	68,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Eingang/Garderobe 1,52qm



# Exposé - Galerie



Außenansicht Süd/Ost



Einbauküche Nolte Flair

# Exposé - Galerie



Einbauküche Nolte Flair



Küche 9,44qm



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 12,43qm



Schlafzimmer 12,43qm



# Exposé - Galerie



Büro/Kind 13,74qm



Büro/Kind 13,74qm



# Exposé - Galerie



Bad mit Fenster 7,08qm



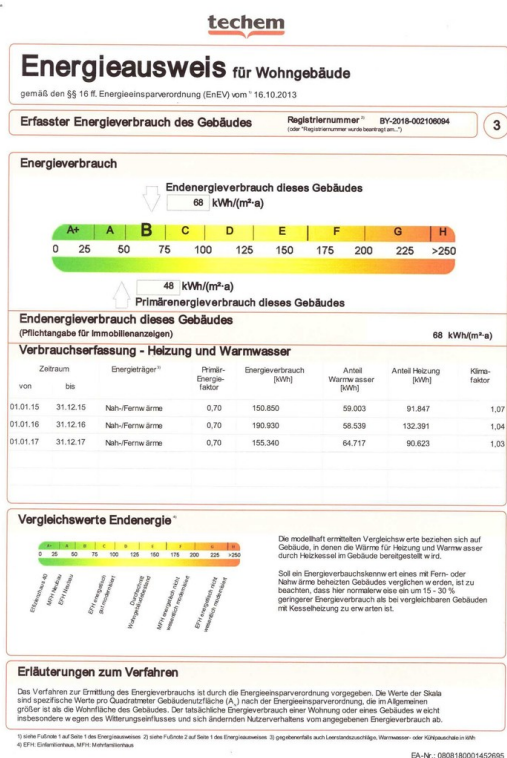
Bad mit Badewanne und Dusche



# Exposé - Galerie



Bad mit Waschmaschinenanschluß



Energieausweis B / 68 kW/h



Terrasse Nord/West 16,96qm



# Exposé - Galerie



Terrasse Süd/Ost 27,31qm



Terrasse Süd/Ost Blick Westen

# Exposé - Galerie



Terrasse vor dem Wohnzimmer



Tiefgaragenstellplatz 11

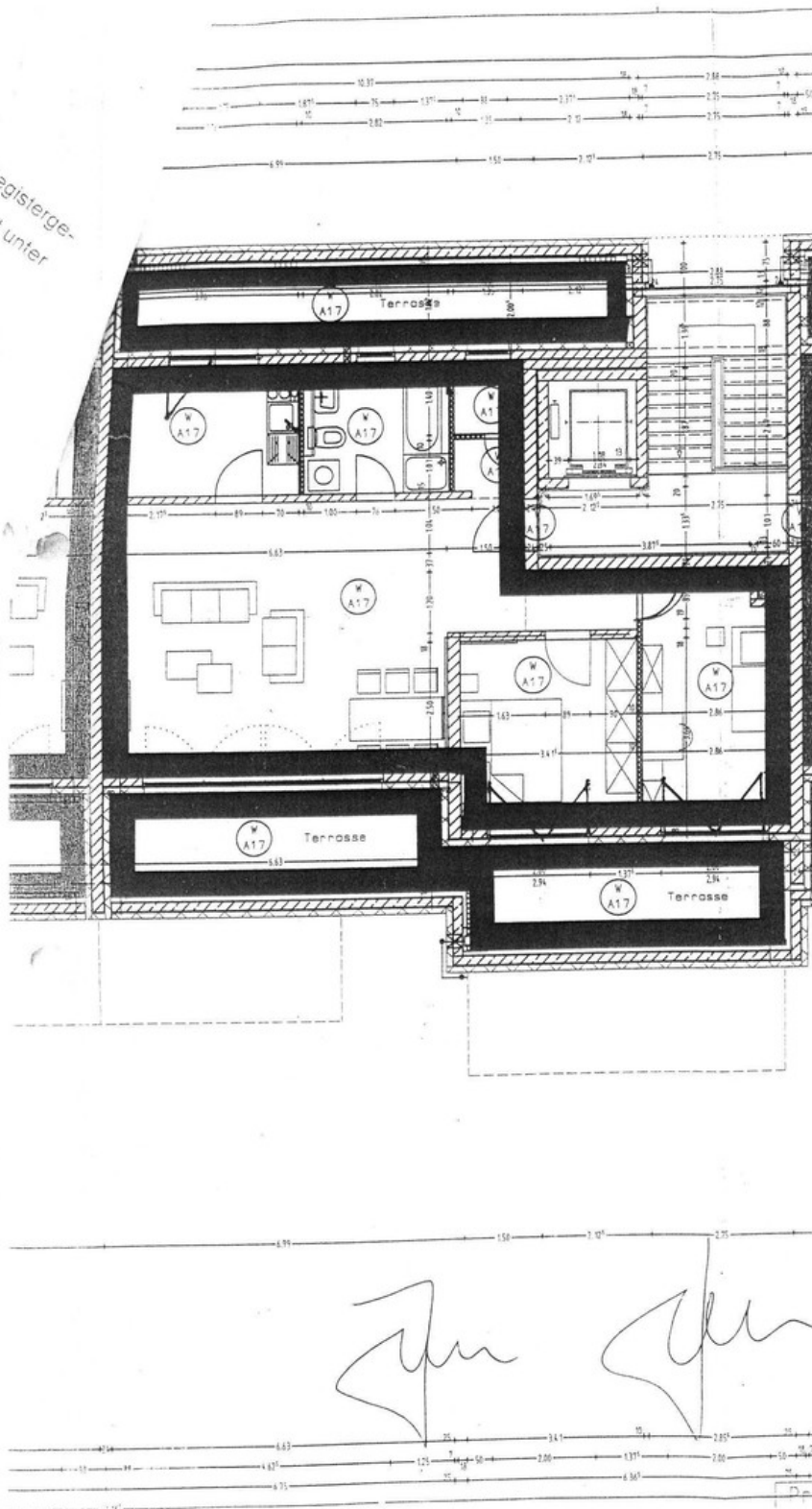


# Exposé - Galerie



Kellerabteil nicht einsehbar

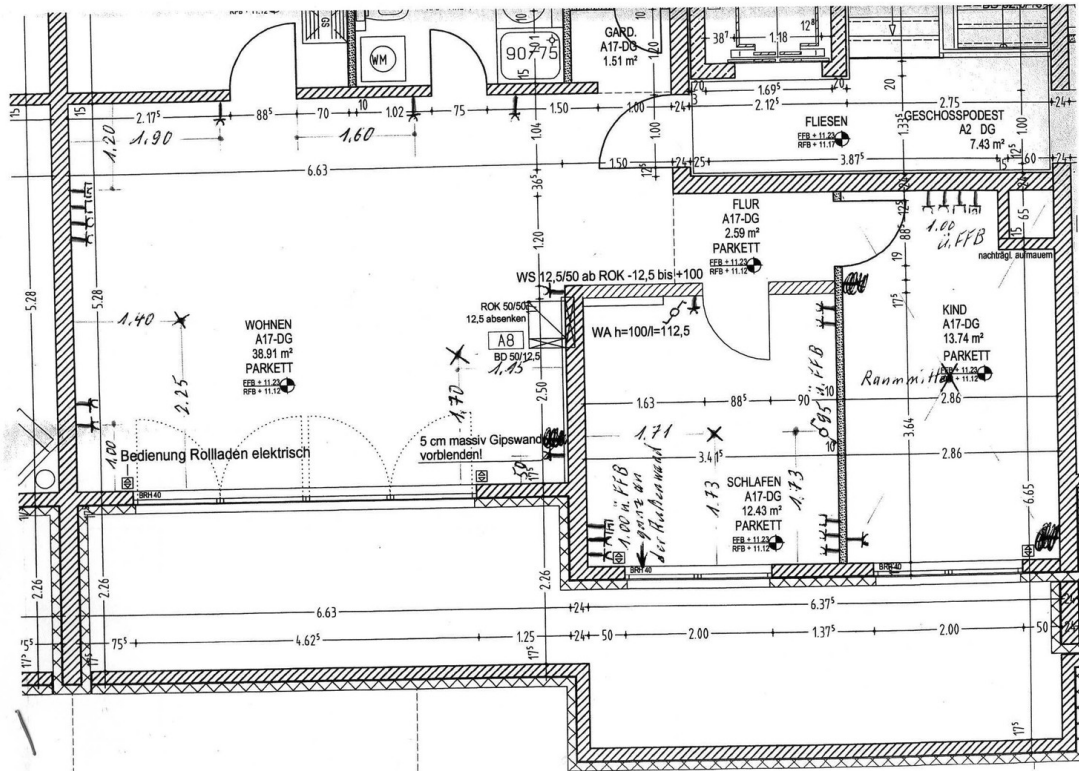
tsgericht - Registerge-  
ter, dass dort unter



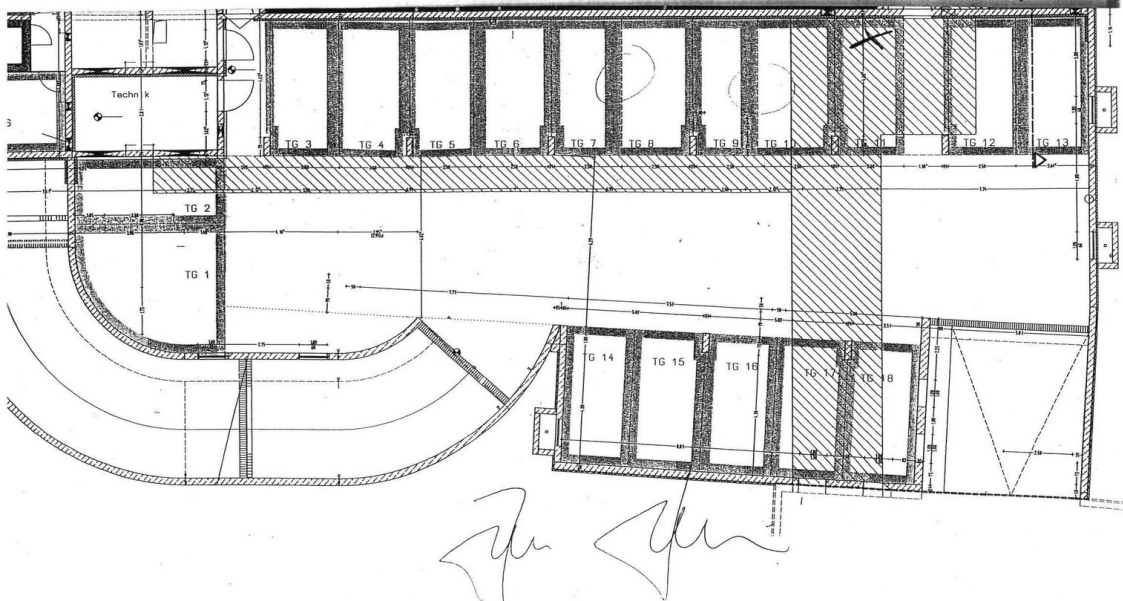
[www.ohne-makler.net/expose/430190](http://www.ohne-makler.net/expose/430190)



# Exposé - Grundrisse

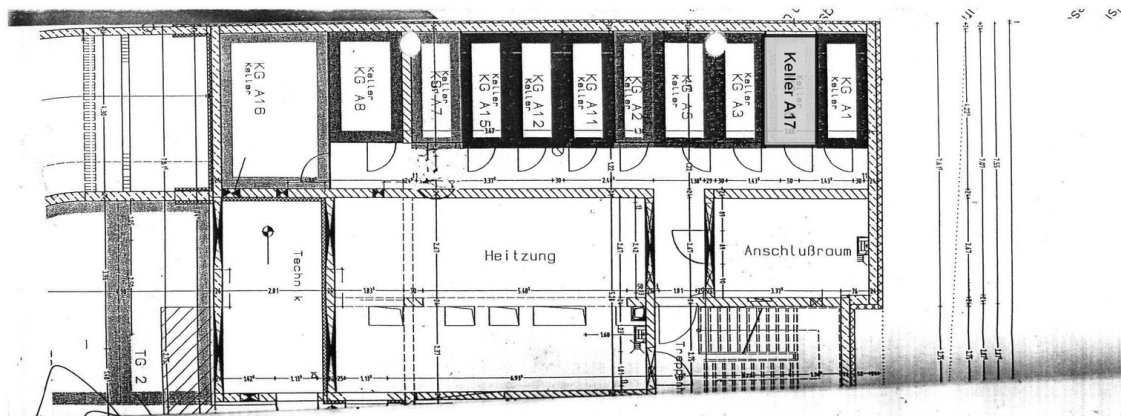


Grundriss 1



Tiefgarage Stellplatz 11 (X)

# Exposé - Grundrisse



Kellerabteil A17