

Exposé

Penthouse in Nürnberg

**Reserviert! 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	01.05.2026
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	109,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	298 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Reserviert ! 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. 3,30 m hohe Raumhöhen an der Fenstertüreenseite.

Dadurch ist die Wohnung sehr licht und freundlich.

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 in qm:

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 30. April 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	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Eingang/Gardarobe 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

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer¹⁾ BY-2018-002106004
(siehe "Registrierungsnummer" unter http://enr.rwth-aachen.de) 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
68 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
48 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) 68 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energeträger ²⁾	Primär-Energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.15	31.12.15	Nah-Fernwärme	0,70	150.850	59.003	91.847	1,07
01.01.16	31.12.16	Nah-Fernwärme	0,70	190.930	58.539	132.391	1,04
01.01.17	31.12.17	Nah-Fernwärme	0,70	155.340	64.717	90.623	1,03

Vergleichswerte Endenergie³⁾

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15-30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_J) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerlaufleistung, Wärmeverluste oder Kälteverluste in kWh
4) EPC: Endenergieverbrauch, MPE: Mehrfamilienhaus EA-Nr.: 0808180001452965

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



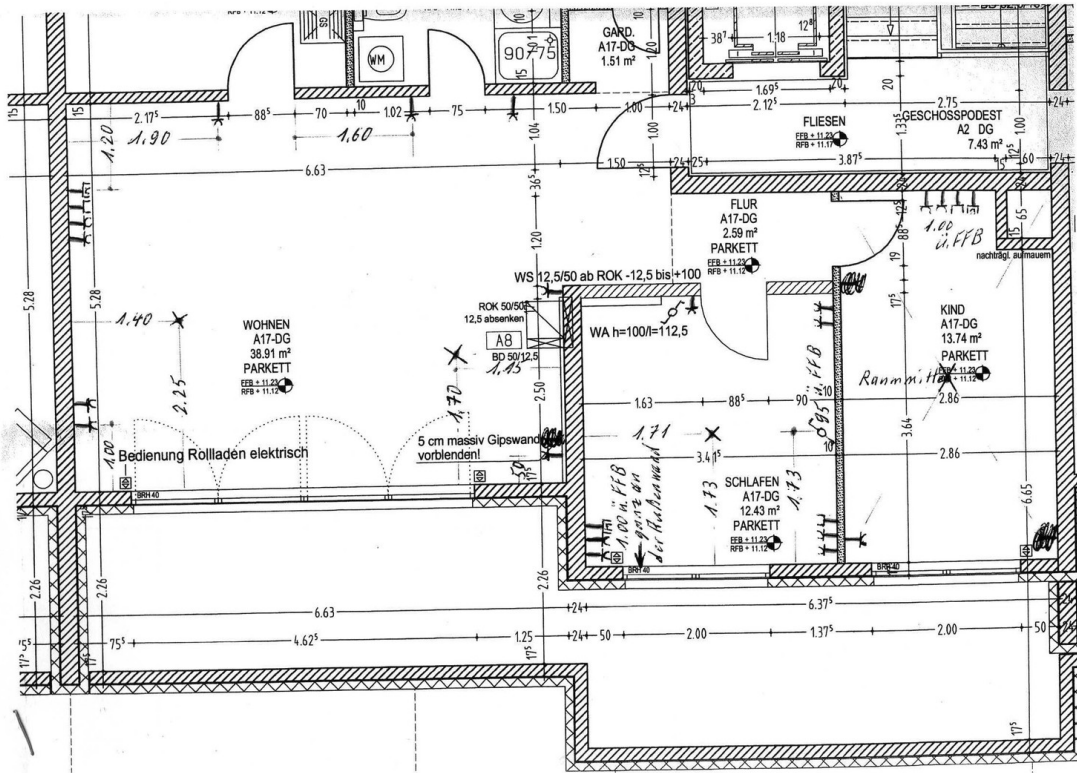
Tiefgaragenstellplatz 11

Exposé - Galerie

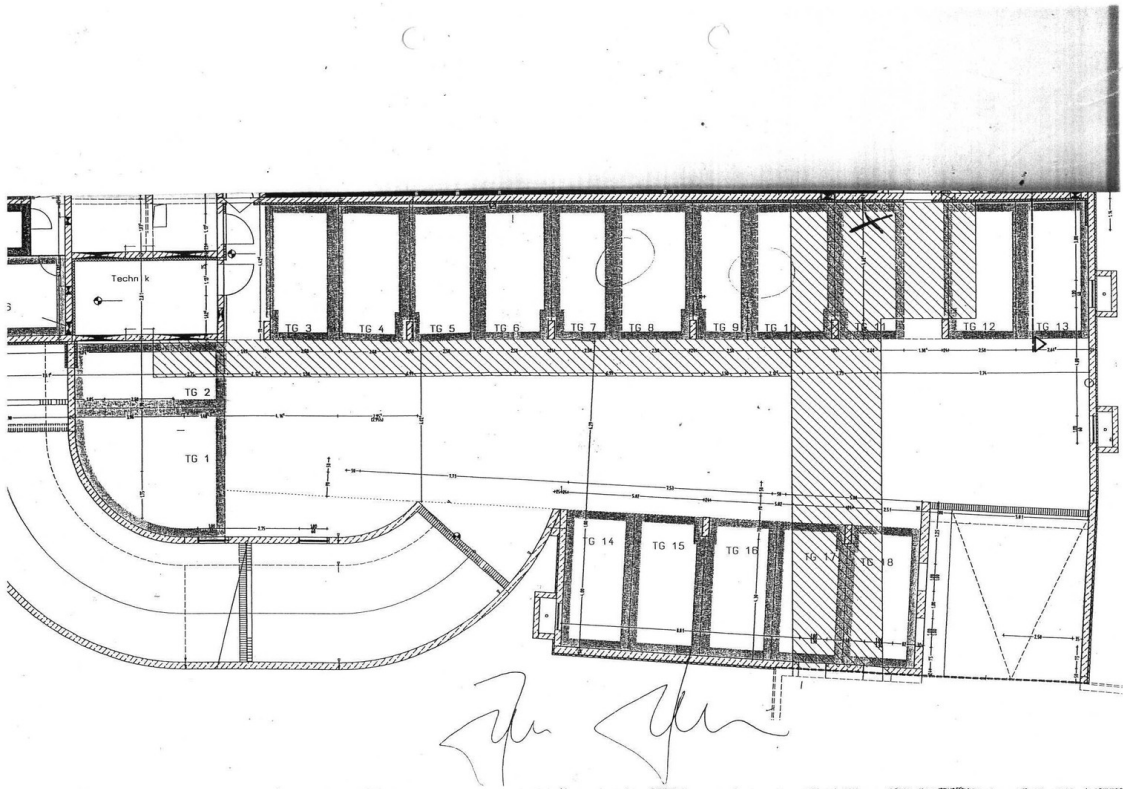


Kellerabteil nicht einsehbar

Exposé - Grundrisse

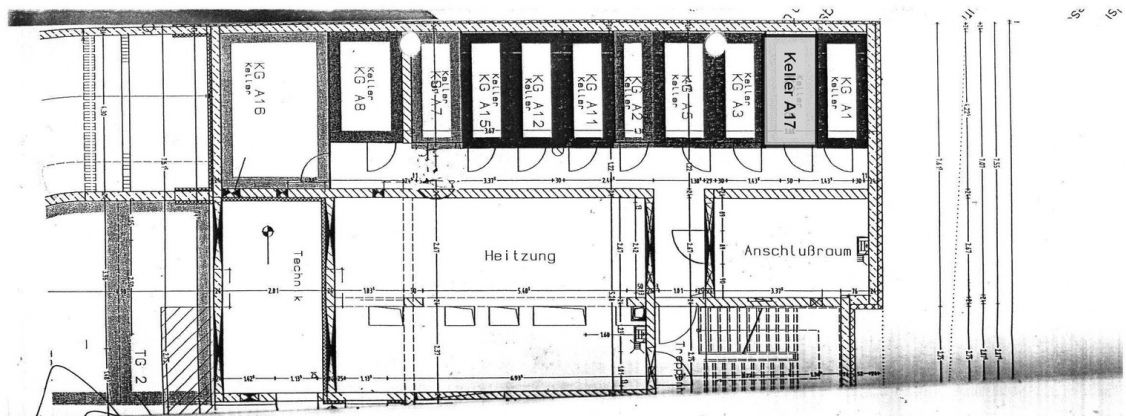


Grundriss 1



Tiefgarage Stellplatz 11 (X)

Exposé - Grundrisse



Kellerabteil A17