

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Skyline-Feeling in Nürnberg – Exklusive Traumwohnung mit Swimmingpool und Sauna



Objekt-Nr. OM-441342

Wohnung

Verkauf: **309.000 €**

90471 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	338 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung vereint modernes Design, hochwertige Materialien und ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist. Hier erwerben Sie nicht einfach nur eine Immobilie – sondern ein stilvolles Zuhause mit echtem Seltenheitswert.

Im Jahr 2025 wurde die Wohnung umfassend und mit höchstem Qualitätsanspruch modernisiert. Die Elektroinstallation wurde fachgerecht ertüchtigt, die Sanitärinstallation vollständig erneuert sowie die Heizleitungen komplett ausgetauscht – ein erheblicher Mehrwert für langfristige Sicherheit und Werterhalt.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Helligkeit und eine klare, moderne Linienführung. Ein hochwertiger Parkettboden sorgt für eine warme, elegante Atmosphäre, während die dreifach verglasten Fenster exzellenten Schallschutz und eine sehr gute Energieeffizienz bieten.

Ein absolutes Highlight ist der großzügige, über 10 m² große Balkon in sonniger Südausrichtung. Hier genießen Sie den ganzen Tag über Licht und Ruhe – kombiniert mit einem besonderen Penthouse-Feeling. Die neu verlegten, großformatigen Terrassenplatten unterstreichen den exklusiven Charakter dieses Außenbereichs. Elektrische Rollläden in der gesamten Wohnung bieten höchsten Wohnkomfort und ermöglichen jederzeit optimalen Sicht- und Sonnenschutz auf Knopfdruck.

Ein architektonisches Statement setzt die stilvolle Sichtbetonwand, die der Wohnung einen modernen Loft-Charakter verleiht und sie klar von klassischen Angeboten abhebt – ein echtes Unikat mit Wiedererkennungswert.

Die im Kaufpreis enthaltene, hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2025 inklusive moderner Elektrogeräte fügt sich nahtlos in das Wohnkonzept ein. Ergänzt wird das Ambiente durch ein perfekt abgestimmtes Lichtsystem, das die einzelnen Wohnbereiche stimmungsvoll in Szene setzt.

Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer bodentiefen, barrierefreien Dusche und unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck der Wohnung.

Ein weiterer, herausragender Vorteil ist der hauseigene Wellnessbereich mit Swimmingpool und Sauna – ein exklusiver Rückzugsort für entspannte Stunden und ein echtes Differenzierungsmerkmal gegenüber vergleichbaren Immobilien.

Diese Wohnung richtet sich an Käufer mit Anspruch: an Menschen, die Wert auf Qualität, Design und nachhaltige Investitionen legen. Ob zur Eigennutzung oder als hochwertige Kapitalanlage – diese Immobilie ist ein echtes Juwel.

- Hochwertige Renovierung im Jahr 2025
- Elektroinstallation ertüchtigt
- Sanitärinstallation erneuert
- Heizleitungen vollständig erneuert
- Edler Parkettboden in allen Wohnräumen
- Bodentiefe, barrierefreie Dusche
- 3-fach verglaste Fenster (Top-Energieeffizienz & Schallschutz)
- Elektrische Rollläden in der gesamten Wohnung
- Großzügiger Süd-Balkon mit über 10 m²
- Penthouse-ähnliches Wohngefühl
- Großformatige, moderne Terrassenplatten
- Einzigartige Sichtbetonwand (Loft-Charakter)

- Hochwertige Einbauküche (2025) inkl. Elektrogeräte
- Durchdachtes, abgestimmtes Lichtkonzept
- Hauseigener Wellnessbereich mit Pool & Sauna

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

Lage

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Nürnberger Süden im Stadtteil Langwasser Nord. Langwasser liegt etwa 5 km südlich der Nürnberger Altstadt und ist mit dem Auto in nur wenigen Minuten über die Münchener Straße zu erreichen. Mit der U-Bahn gelangt man von der U-Bahnhaltestelle Langwasser Nord in nur 10 Minuten Fahrzeit zum Nürnberger Hauptbahnhof. Ebenso gelangen Sie in nur wenigen Autominuten auf die A73 und somit auf alle wichtigen Autobahnen. Einrichtungen, wie Kindergarten, Schule, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Ein reichhaltiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten bietet außerdem das Franken-Center, das bequem mit der U-Bahn (Haltestelle Langwasser Mitte) erreicht werden kann. Durch das nahe gelegene Naherholungsgebiet rund um den Dutzendteich bietet Langwasser zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	90,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Interior

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Ausstattung



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Sichtbeton

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Swimming Pool

Exposé - Galerie



Interior



Balkon

Exposé - Grundrisse

