

Exposé

Erdgeschosswohnung in Nürnberg

Neuwertig - Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit EBK und Garten in Traumlage Nürnberg



Objekt-Nr. OM-441784

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **615.000 €**

Ansprechpartner:
Lothar

Brauhaus Str.
90409 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neuwertig: attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Grundriss, Sonnen-Westterrasse und wunderschönem Garten mit hochwertigen Ausstattungsdetails, wie z.B. Parkettboden in allen Schlafzimmern, hochwertige Fliesen in der Küche und Wohnzimmer, Fußbodenheizung, dreifachverglaste Fenster und Fenstertüren, elektrisch gesteuerte Roll-Läden, Video-Gegensprechanlage uvm.. Die Küche ist bereits mit einer modernen Einbauküche mit Siemens/Bosch Geräte ausgestattet. Die Wohnung verfügt über ein freundliches modern gestaltetes Bad mit Wohlfühl-Wanne und rahmenloser bodengleicher Echtglasduschkabine, ein separates Gäste-WC mit Tageslicht, einen Abstellraum sowie ein eigener Kellerraum. Die Sonnenterrasse ist nach Westen ausgerichtet und bietet einen großartigen Blick auf den Tucherturm an. Zur Wohnung gehört ein TG-Stellplatz, dieser kostet 35 000 EUR. Die Wohnung ist bequem mit dem Aufzug von der Tiefgarage zu erreichen. Aufzüge und eine Tiefgarage mit Kfz-Stellplätzen rund das anspruchsvolle Architekturkonzept perfekt ab. Innen liegend befindet sich ein liebevoll begrünter Innenhof mit Spielplatz und großer Rasenfläche.

In dieser 3-Zimmer-Wohnung haben Sie eine große Terrasse, die mit einer vollflächigen Fensterfront an den Wohn-/Essbereich angrenzt, bietet Ihnen Sonne ab den frühen Mittagsstunden bis in die Abendstunden an. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-/Essbereich, zwei Schlafzimmer mit guter Stellmöglichkeit für Ihre Kleiderschränke. Sehr praktisch für den Wohnalltag sind das separate Gäste-WC und der eigene Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Ausstattung

Hochwertige Eiche-Massivholz-Parkettböden in Schlafräumen, Fußbodenheizung, dreifachverglaste Fenster und Fenstertüren, Wohlfühl-Bad mit Wanne, Dusch und Handtuch Heizkörper, Gäste-WC, großzügige und sonnige Terrasse, moderne Einbauküche mit komplette Siemens/Bosch Geräte und decken-hohen Einbauschränken , Tiefgaragen Stellplatz, Lift- Wohnung ist von der Tiefgarage bequem mit dem Aufzug zu erreichen, Eigenes, abschließbares Kellerabteil, Energieeffiziente Bauweise auf Basis der neuesten Energiesparverordnung und vieles mehr...

- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett
- Marken-Sanitärausstattung
- Feinsteinzeug-Fliesen
- Video- Gegensprechanlage
- Aufzüge
- Eigene Kellerabteile
- KfW 55-Bauweise
- W-LAN-vorbereitet
- Bevorzugte Innenstadtlage in unmittelbarer Nähe zum Nürnberger Stadtpark
- State-of-the-art Ausstattungskonzepte mit aufeinander abgestimmten Farben und Materialien

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Stadtviertel Maxfeld im Nürnberger Norden zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in der Frankenmetropole. Schließlich findet man hier alles, was das tägliche Leben in der Stadt angenehm macht: schöne sanierte Altbauten sowie moderne Neubauten, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie z. B. Rewe, Edeka, Aldi und Rossmann, Penny, Restaurants und Kneipen, das Cafe Kaulbach, eine Vielfalt an kulturellen Angeboten, Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn und Bus direkt vor der Haustüre. Eine schnelle Anbindung nach Erlangen bzw. Herzogenaurach ist durch die B4 bzw. A3 gegeben.

Das Maxfeld selbst besticht als ruhiges, angenehm durchmischtes Stadtviertel mit Häusern im Stil der klassischen Moderne und in Blockrandbebauung. Im dichter bebauten Südwesten und rund um den Stadtpark finden sich attraktive Restaurants, Cafés und Kneipen. Eine gute Infrastruktur versorgt Sie mit allen Dingen für den täglichen Bedarf und zwei U-Bahnlinien bieten eine gute Anbindung.

Der Nürnberger Wohnstadtteil Maxfeld liegt direkt am Stadtpark im Norden der Altstadt zwischen Nordring und City und beherbergt knapp 10.000 Einwohner. Maxfeld als gewachsener Stadtteil Nürnbergs vereint als Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeld die Vorteile eines Mix aus Naturnähe und Erholungsflächen, moderner Nah- und Dienstleistungsversorgung sowie fußläufiger Nähe zu den wichtigsten Hotspots der Stadt.

Wohnen direkt am Stadtpark! Der 19 Hektar große grüne Erholungsraum liegt nur eine Minute entfernt. Die Anbindung an Hauptbahnhof (nur 5 Minuten mit U-Bahn), U-Bahn (2 Minuten zu Fuß), Straßen- und Autobahn sowie den Flughafen (12 Minuten mit U-Bahn), kann ebenfalls als hervorragend bezeichnet werden. Und auch die quirliche Nürnberger Innenstadt ist fußläufig in 15 Minuten erreicht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	50,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



2_Garten

Exposé - Galerie



3_Spielplatz



4_Haustür Eingang

Exposé - Galerie



5_Garten Weg



6_ West Terrasse

Exposé - Galerie



7_Terrasse



8_Garten

Exposé - Galerie



9_Badzimmer



10_Badzimmer

Exposé - Galerie



11_Kueche



12_Kueche

Exposé - Galerie



13_Schlafzimmer



14_Wohnzimmer

Exposé - Galerie



15_Kueche



16_Kindzimmer

Exposé - Galerie



17_Gaeste WC



18_Kueche

Exposé - Galerie



19_Spielplatz



20_Wohnzimmer

Exposé - Galerie



21_Tiefgarage Eingang



22_Spielplatz

Exposé - Galerie



23_Gaeste WC



24_Diele



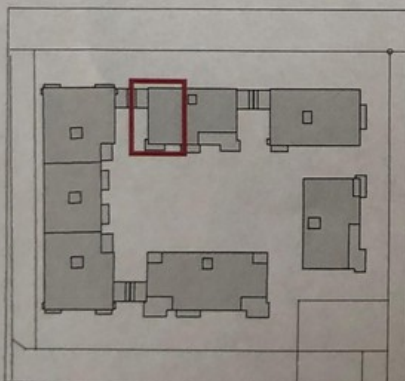
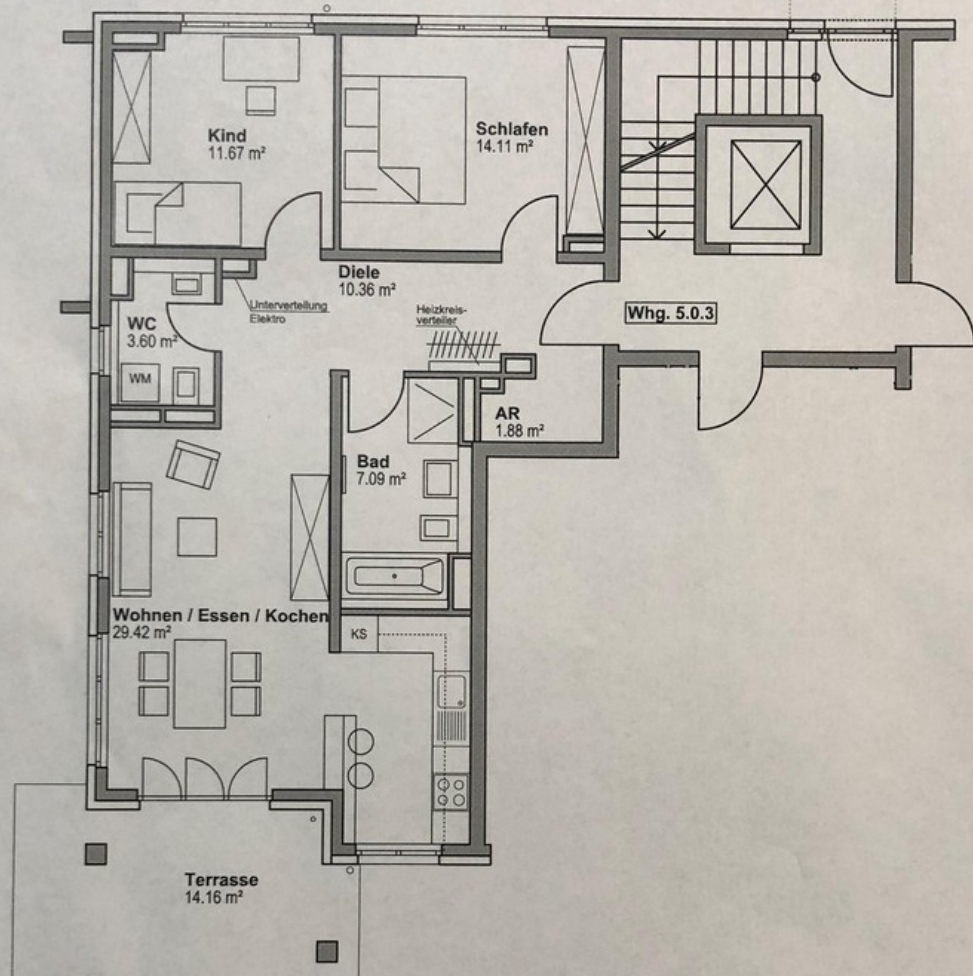
25_Garten

Exposé - Galerie



26_Außensicht Tucherturm

Exposé - Grundrisse



Diele	10.36 m²
Abstellraum (AR)	1.88 m²
WC	3.60 m²
Bad	7.09 m²
Kind	11.67 m²
Schlafen	14.11 m²
Wohnen / Essen / Kochen	29.42 m²
Terrasse (1/2)	7.08 m²
Wohnfläche gesamt	85.21 m²