

# Exposé

## Maisonette in Nürnberg

**Charmante Maisonettewohnung in Großgrundlach –  
lichtdurchflutet, gepflegt & provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-445929

**Maisonette**

Verkauf: **219.000 €**

90427 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	71,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	42,49 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	312 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine eigengenutzte, gepflegte und gemütliche 2-Zimmer-Maisonettewohnung im beliebten Nürnberger Stadtteil Großgründlach. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch ihren besonderen Charakter sowie eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten fällt der schmale Flur mit praktischer Garderobennische auf. Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Platz und Rückzugsmöglichkeiten. Das innenliegende Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, separate Dusche, einen Handtuchheizkörper sowie eine sehr gute Lüftung.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und punktet zusätzlich mit einer angrenzenden Abstell- bzw. Vorratskammer inklusive Waschmaschinenanschluss und Steckdose für einen Trockner.

Highlight der Wohnung ist das helle Wohn- und Esszimmer mit einer offenen Raumtrennung durch einen dunkelbraunen, rustikalen Holzbalken. Dieses architektonische Detail verleiht dem Raum eine besonders gemütliche und wohnliche Atmosphäre.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man über eine stilvolle weiße Holzterrasse in das ausgebaute Dachgeschoss. Dieser Bereich bietet zusätzlichen Raum und ist durch die Dachschrägen als Nutzfläche ausgewiesen. Zwei neuwertige Dachfenster mit elektrischen Außenrolläden sorgen auch hier für viel Licht und Komfort.

Das Haus wurde in den Jahren 2023 und 2024 umfassend modernisiert. In diesem Zuge wurden eine neue Heizungsanlage installiert, das Dach erneuert sowie die Fassade frisch gestrichen.

Diese Immobilie vereint komfortables Wohnen mit einer attraktiven Lage und stellt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine interessante Gelegenheit dar.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gefragter Lage von Nürnberg - Großgründlach. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind die Innenstädte von Nürnberg, Erlangen und Fürth sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und bequem erreichbar. Die Autobahnen A73, A3 sowie die Bundesstraße B4 gewährleisten eine optimale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die Lage der Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind sehr gut erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch ansässige Ärzte optimal gewährleistet. Familien profitieren von einem guten Angebot an Schulen und Kindertagesstätten in der nahen Umgebung. Verschiedene Vereine laden zur aktiven Gestaltung der freien Zeit ein, während die naturnahe, grüne Umgebung ideale Bedingungen für entspannte Spaziergänge oder Radtouren bietet.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche

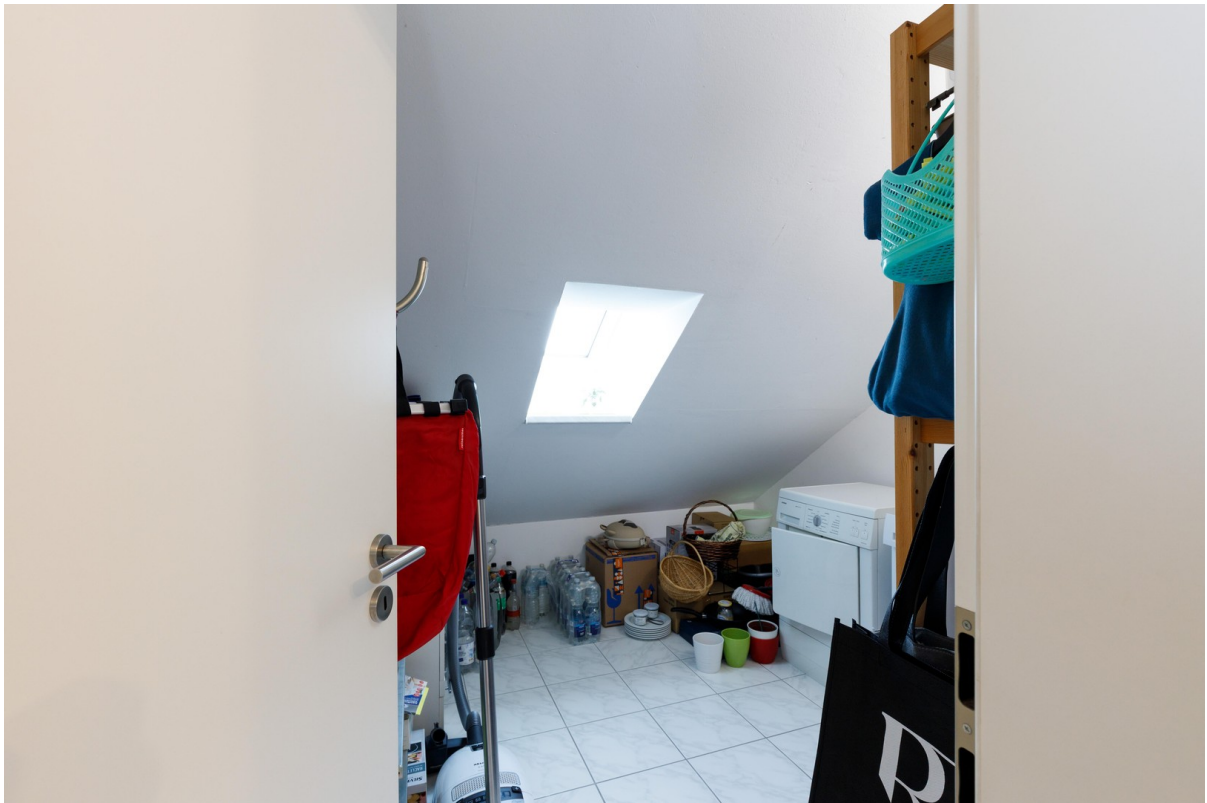


Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Außenansicht Innenhof



Außenansicht Straße

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

