

Exposé

Maisonette in Nürnberg

Helle Maisonette mit Dachterrasse



Objekt-Nr. OM-448069

Maisonette

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:
Fabian

90459 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Etagen	6	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	120,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	290 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung besticht mit einem freien weiten Blick auf die Kaiserburg und das Opernhaus von der Dachterrasse aus.

Im 5.OG betreten Sie den Flur der Wohnung, von dem aus 2 nahezu gleichgroße Schlafzimmer, ein großes Tageslichtbad mit Balkon, eine Abstellkammer, sowie die Küche zu betreten sind.

Das Bad verfügt über eine großzügige Badewanne sowie eine Dusche.

In der Abstellkammer befindet sich der Waschmaschinenanschluss.

Die hochwertige Küche mit Granitarbeitsplatte ist mit allen Elektrogeräten bereits im Kaufpreis enthalten, ausgenommen ist lediglich der Kühlschrank.

Von der Küche aus gelangen Sie über eine schöne beleuchtete Holzterrappe mit Stahlwangen in das Wohnzimmer.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist das Highlight der Wohnung und bietet jede Menge gemütlichen Wohnraum.

Von hier aus gelangen Sie auch auf die uneinsehbare Terrasse, von welcher aus Sie einen schönen Blick über die Dächer von Nürnberg bis hin zur Burg genießen.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und eine Garage, welche bei Wunsch ebenfalls erworben werden kann.

Alle Fenster wurden 2008 komplett erneuert.

2016 erhielt das Haus ein neues Dach inkl. Wärmedämmung.

2023 erfolgte eine Hofsanierung, wobei auch eine Kellerwandabdichtung erfolgte.

Die 3 Dachflächenfenster wurden 2024 mit Hitzeschutzmarkisen der Marke Velux versehen.

Fernsehen können Sie über SAT-TV .

Die Wohnung verfügt über einen Glasfaseranschluss.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung.

Hausgeld mtl.: 290,-€

Ein neuer aktueller Energieausweis liegt vor.

Ausstattung

Die Hochwertige Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte und Markengeräten ist im Kaufpreis enthalten, ausgenommen der Kühlschrank.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die großzügig geschnittene 3 Zimmer Wohnung befindet sich in südlicher zentraler Lage beim Kopernikusplatz in einer ruhigen Fahrradstraße in Nürnberg.

Öffentliche Verkehrsmittel, Kindertagesstätten, Grundschulen, Ärzte, Apotheken, Supermärkte und

Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

U-Bahn und Straßenbahn sind fußläufig gut erreichbar.

Nur wenige Autominuten entfernt befindet sich die Autobahnauffahrt zum internationalen Fernverkehr.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnen



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Schlafen

Exposé - Galerie



Schlafen



Kinder- o. Arbeiten

Exposé - Galerie



Kinder- o. Arbeiten



Tageslichtbad mit Dusche



und Wanne

Exposé - Galerie



Küche



Küche, Aufgang Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Maisonette

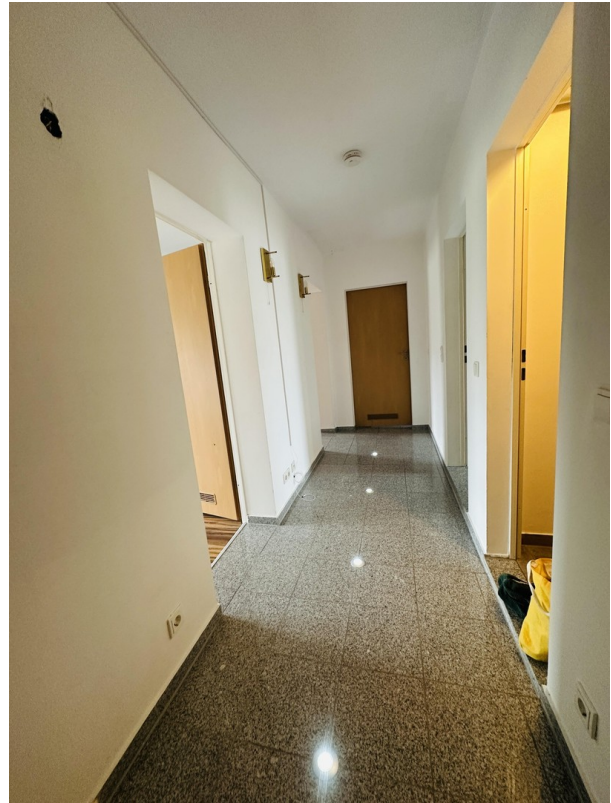


Abstellkammer

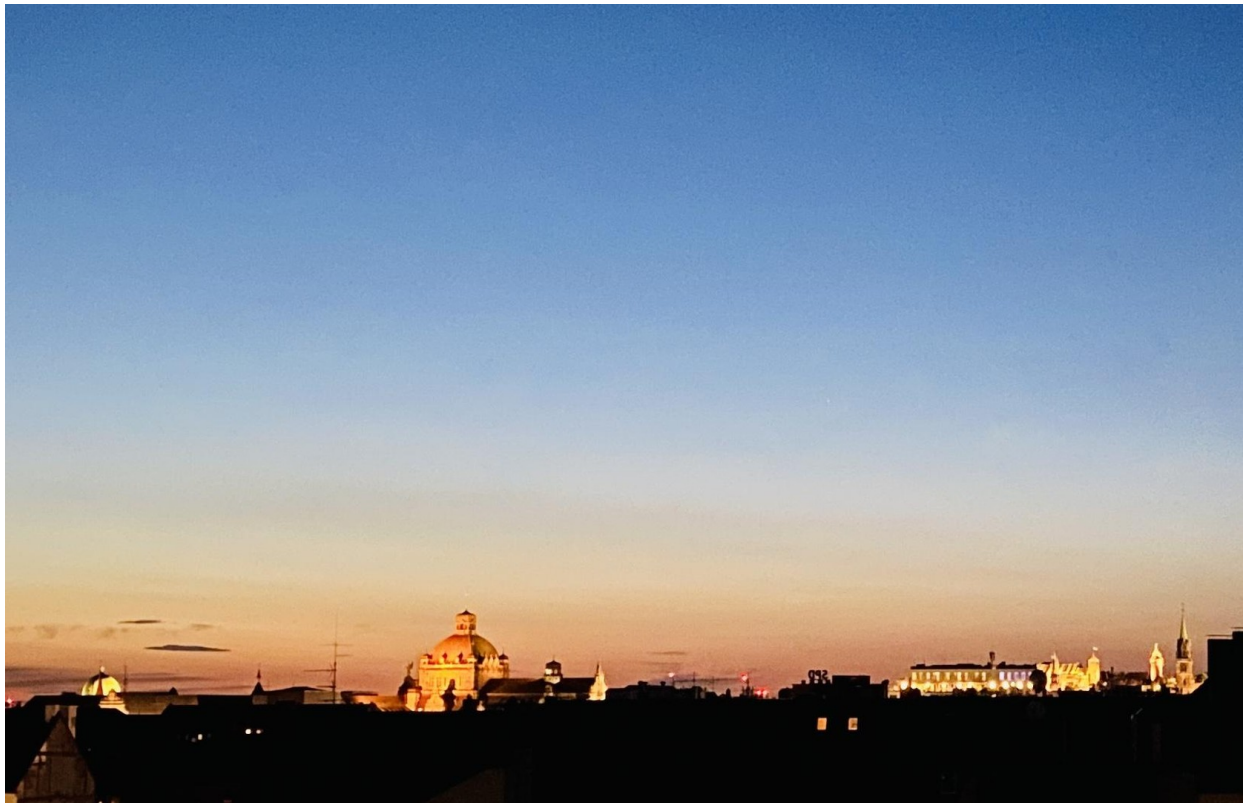
Exposé - Galerie



Flur



Flur



Ausblick

Exposé - Galerie



Balkon



Hausansicht

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registrierungsnummer:** BY-2026-006412635 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 22,4 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

↓

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

92,5 kWh/(m²·a)

↑

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

102,2 kWh/(m²·a)

Auforderungen gemäß GEG²

Einzelenergiebedarf	W-Wert	182,2 kWh/(m ² ·a)	Auforderungswert	94,7 kWh/(m ² ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle ³	W-Wert	3,16 W/(m ² ·K)	Auforderungswert	0,91 W/(m ² ·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten			

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **92,5 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien¹ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen² nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis 1c GEG³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromerzeugung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeerzeugung	Anteil EE ⁴ aller Anlagen ⁵	Anteil EE ⁶
Summe⁷			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt¹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Summe⁸	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
3 Mehrfachnutzung möglich
4 EPB: Erdflächenheizung, MFB: Mehrfamilienhaus
5 Anteil der Einzelanlage an der Wärmeerzeugung aller Anlagen
6 Anteil EE an der Wärmeerzeugung der Einzelanlage/aller Anlagen
7 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
8 Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
9 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsvorgang unterhalten, gemäß Berechnung im Einzelfall
10 Anteil EE an der Wärmeerzeugung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Energieaus. bis 19.05.2036.pdf

Energieausweis aktuell

Exposé - Grundrisse

