

Exposé

Dachgeschosswohnung in Nürnberg

3-Zimmer DG-Wohnung mit traumhaften Ausblick über die Nbg. Altstadt, Prov.frei



Objekt-Nr. **OM-448211**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **388.500 €**

Ansprechpartner:
Herr Lutz

90429 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	27.500 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	295 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 14 Einheiten.

Als Bauunternehmer, Fa. Lutz Ausbau aus Wendelstein, haben wir diese einmalige Wohnung professionell komplett kernsaniert. Alle wassergeführten Leitungen wurden erneuert sowie die Elektrik, Türen, Bodenbeläge und Bad. Netzwerkanlage und Heizkörper wurden neu installiert. Die Küche wurde im Wert von 14.000,00 EUR neu eingebaut. Die Wohnung ist sofort bezugsfertig.

Das Gebäude wurde im Jahr 1958 errichtet und ist Teil einer einheitlich verwalteten Wohnanlage. Anfang der 2000er Jahre erfolgte eine umfassende energetische Sanierung, bei der unter anderem eine Vollwärmedämmung angebracht, das Flachdach zusätzlich isoliert und die Heizungsanlage auf moderne Fernwärme umgestellt wurde.

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihren einzigartigen Ausblick: Von hier genießen Sie einen beeindruckenden Panoramablick über die Dächer der Nürnberger Altstadt bis hin zum Moritzberg. Dank der Ost-Südost-Ausrichtung erleben Sie spektakuläre Sonnenaufgänge direkt vom Wohnbereich und Balkon aus.

Der Grundriss ist flexibel und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei nahezu gleich große Zimmer eignen sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer. Ein weiteres Zimmer mit Blick in den ruhigen Innenhof kann als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden.

Ein Aufzug bringt Sie bequem bis in das 5. Obergeschoss, die letzte Etage erreichen Sie über das Treppenhaus.

Abgerundet wird das Angebot durch eine eigene Garage im Innenhof der Anlage.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend saniert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, hochwertigen Zustand.

- Hochwertiger Vinyl-Designboden in allen Wohnräumen
- Modernes Badezimmer mit großformatigen Feinsteinfliesen, Badewanne mit Glasabtrennung, Aufsatzwaschbecken und Hänge-WC
- Platz für Waschmaschine und Trockner im Badezimmer
- Helle, offene Küche mit moderner Einbauküche (Schüller) inkl. Markengeräten und Frühstücksbereich
- Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht
- Balkon mit pflegeleichten Steinplatten, Markise und freiem Ausblick
- Elektrisch betriebenes Garagentor
- Erneuerte Elektroinstallation inkl. Multimedia-Verkabelung in allen Wohnräumen
- Schalterprogramm von Gira in matt-anthrazit
- Neue Heizkörper (Kermi)
- Fernwärmeversorgung
- Wohnungseingangstür mit Videospion und Schallschutzklasse 3
- Hochwertige Innentüren (Garant, Modell Riva) mit Designbeschlagen

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in äußerst zentraler Lage am Westtorgraben in Nürnberg – direkt am Rand der historischen Altstadt, jedoch angenehm außerhalb des Trubels.

Die Fußgängerzone und der Hauptmarkt sind zu Fuß nur ca. 300 Meter entfernt.

Zahlreiche kulturelle Einrichtungen, Restaurants, Cafés sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Behörden und öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: U-Bahn, Straßenbahn und Bus sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Der Hauptbahnhof ist ca. 20 Gehminuten entfernt.

Auch mit dem Auto profitieren Sie von kurzen Wegen zu allen inner- wie außerstädtischen Zielen.

Trotz der zentralen Lage bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der nahegelegene Kontumazgarten sowie die Hallerwiese und das Pegnitztal laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	178,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

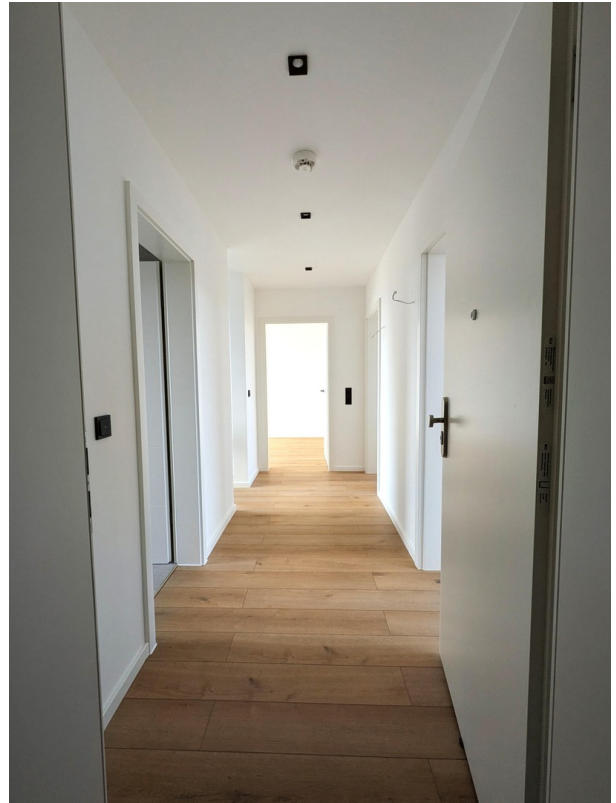


Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur



Arbeitszimmer-/Kinderzimmer

Exposé - Galerie

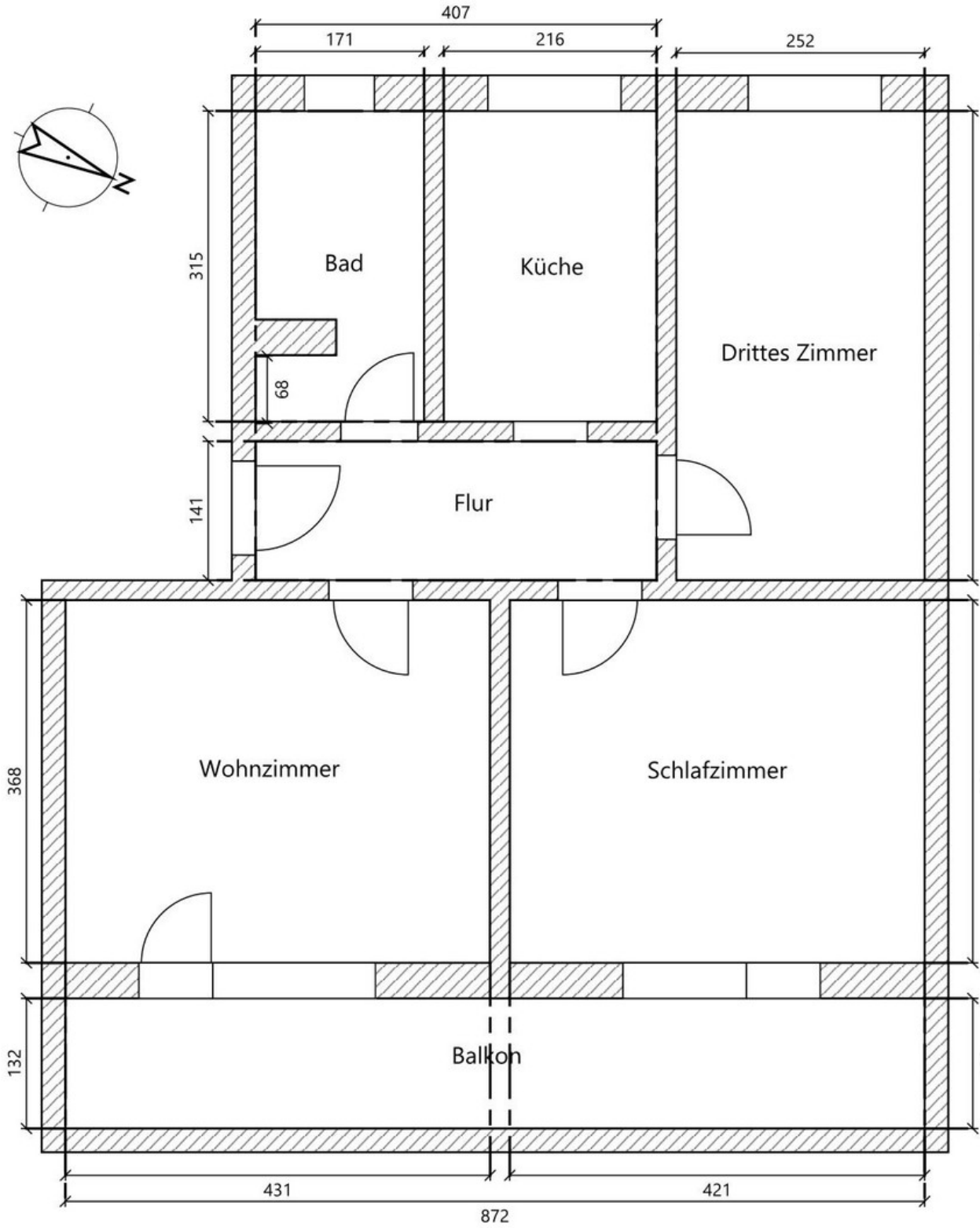


Schlafzimmer



Garage

Exposé - Grundrisse



Grundrisse 3 Zimmer Wohnung