

Exposé

Dachgeschosswohnung in Nürnberg

**Exklusive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung –
hochwertig ausgebaut & sofort bezugsbereit**



Objekt-Nr. **OM-448980**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
Fabio Saponaro

Delpstr. 5
90473 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	90 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem umfassend modernisierten Dreifamilienhaus in bevorzugter, ruhiger Wohnlage und vereint modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und ein angenehmes Wohngefühl auf kompakter Fläche.

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2026 vollständig ausgebaut und befindet sich technisch sowie energetisch auf dem neuesten Stand. Im Zuge dessen wurde das Dach neu eingedeckt und hochwertig gedämmt, wodurch ein sehr guter energetischer Standard sowie ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit gewährleistet werden.

Mit ca. 55 m² Wohnfläche (über 70 m² Nutzfläche) überzeugt die Wohnung durch eine effiziente und durchdachte Grundrissgestaltung. Der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten sowie ein besonders angenehmes Wohnambiente. Die hellen Räume und der charaktervolle Dachgeschossausbau verleihen der Wohnung eine warme und moderne Atmosphäre – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Hochwertig ausgebautes Dachgeschoss (2026)

- Dach neu eingedeckt und hochwertig gedämmt - 2026
- Technisch und energetisch auf dem neuesten Stand
- 2 gut geschnittene Zimmer mit optimaler Raumaufteilung
- Großzügiger, offen gestalteter Wohnbereich
- Helle Räume mit besonderem Dachgeschoss-Charakter
- Effiziente Wohnstruktur – ideal für Singles oder Paare
- Ruhige und gepflegte Wohnlage
- Eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Stellplätze direkt vor dem Haus verfügbar

Modernisierung auf höchstem Niveau:

Im Zuge der umfassenden Modernisierung wurde das Gebäude technisch wie optisch vollständig auf ein neues Niveau gehoben. Dabei wurden sämtliche zentralen Leitungen und Systeme erneuert:

- Komplette neue Strangleitungen im gesamten Haus
- Neue Sanitär- und Heizungsinstallation
- Vollständig erneuerte Elektroinstallation
- Neue Abflussleitungen in allen Einheiten
- Sprechanlage mit Videofunktion für mehr Sicherheit und Komfort
- Neue Dachflächenfenster (Velux)
- Gedämmte Kellerdecke zur Optimierung der Energiebilanz
- Modernisiertes Treppenhaus
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Kaminanschluss für zusätzliche Wohnqualität und Atmosphäre

Fazit:

Diese Dachgeschosswohnung ist ein hochwertiges Zuhause für alle, die modernes Wohnen auf kompakter Fläche in ruhiger Lage schätzen – oder eine attraktive, zukunftssichere Kapitalanlage in gepflegtem Umfeld suchen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Kamin

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohnlage im Nürnberger Stadtgebiet, die durch ihre zentrale, aber dennoch grüne Umgebung überzeugt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Nähe – ideal für Familien oder Paare, die eine gute Infrastruktur schätzen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bus- und U-Bahn-Stationen sind fußläufig erreichbar, sodass die Nürnberger Innenstadt und der Hauptbahnhof in kurzer Zeit erreicht werden können.

Für Autofahrer besteht zudem eine gute Anbindung an die B4R und die Autobahnen A73 und A3, wodurch auch das Umland, Fürth und Erlangen bequem erreichbar sind.

Rundum bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort, ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit – ein Standort mit hoher Lebensqualität und stabilem Wertsteigerungspotenzial.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eingang/Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hauseingang



Hauseingang

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Grundrisse

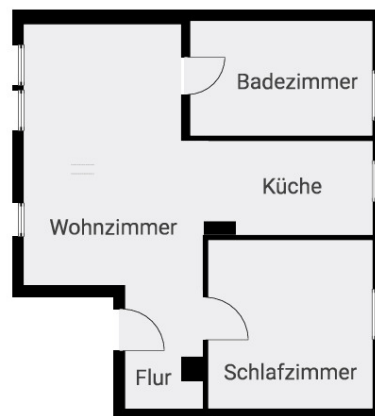
MFH Delpstraße 5

Delpstraße 5, 90473 Nürnberg, Bayern, DE



▼ Dachgeschosswohnung

GESAMTFLÄCHE: 54.75 m² · WOHNFLÄCHE: 54.75 m² · RÄUME: 5



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEDLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

