

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Loft in Gostenhof



Objekt-Nr. OM-290176

Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Goho

Schanzäckerstr. 24
90443 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	115,02 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	16,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	410 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige Wohnküche nach Süden. Der Aufzug ist ebenerdig und geht direkt in die Wohnung. Breite Türen und großes Bad mit Fenster. Elektrisches Hoftor und 1 Stellplatz in 4-Plätze-Garage. Ich habe 2009 nach der Umwandlung der ehemaligen Druckerei die Räume in eine Wohnung mit Baugenehmigung umgebaut.

Ausstattung

Aktuell frisch renoviert. Der Fußboden wurde von mir mit 21 cm Dämmung versehen und ist sehr "fußwarm". Die oberste Schicht ist doppelt beplankter Trockenestrich, im Wohnzimmer mit loser Trittschalldämmung. Die Bodenbeläge habe ich nach 15 Jahren Gebrauch entfernt. Die Duschtasse ist flach mit 120 cm x 100 cm. Das Wasser kommt unter Putz aus der Decke. Eine zusätzliche Handtuchheizung kann angeschlossen werden. Alle Fenster und Balkontüren nach Norden sind dreifach verglast von 2009, die übrigen von 2006 doppelt verglast. Mit Trockenbau kann das "Büro" zu einem abgeschlossenen Zimmer abgetrennt werden (Kosten unter 2.000 €), auch die Wohnküche kann geteilt werden. Granitfußboden im Bad.

2019 wurde das Dach neu errichtet und zu einer Wohnung ausgebaut. Zugleich wurde die Fassade gestrichen. 2019 kam eine neue Gaszentralheizung in den Keller.

Vom Stellplatz aus kann man ohne Schwelle in den Aufzug und in die Wohnung gelangen. Gut für Kinderwagen, Rollator und Fahrrad, möglicherweise auch Rollstuhl.

Im Schlafzimmer sind elektrische programmierbare Rollläden angebracht.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Barrierefrei

Sonstiges

Das Haus scheint von 1880 zu sein, der Keller ist noch original. Nachdem im Krieg das Gebäude zerstört wurde, hat die Druckerei MIBA 1960 ein neues Gebäude gebaut. Die Wohnung liegt im 1. Stock, wo die schweren Druckmaschinen standen. Deshalb sind die Räume jetzt 2,70 m hoch und im Fußboden war viel Platz für Dämmung. Energieausweis wird bei Interesse vorgelegt.

2009 wurde das Gebäude in Eigentumswohnungen aufgeteilt und im Rohzustand verkauft. Meine Wohnung habe ich von Grund auf hergestellt mit z.T. dreifachen Trockenbauwänden. Tragende Teile sind in Vorsprüngen sichtbar, die neue Elektrik ist komplett unter Putz, die Heizungsrohre sind in der Fußbodenisolierung. Der Lastenaufzug wurde in einen Personenaufzug umgewandelt und geht mit einem Schlüssel direkt in die Wohnung.

Im Teilungsvertrag besteht das Recht, Balkone und Terrassen an die eigene Wohnung zu bauen. Davon haben einige Eigentümer Gebrauch gemacht. Deshalb habe ich gleich Balkontüren statt Fenster eingebaut. Vor das Schlafzimmer kann ein Balkon gebaut werden, vor dem Bad darf eine große Terrasse auf der darunter liegenden Wohnung erstellt werden.

Lage

Nah am Plärrer - ein Verkehrsknotenpunkt - und doch ruhige Einbahnstraße. Das Volksbad von 1914 wird nächstes Jahr wiedereröffnet und zu einem Magnet in der Stadt werden. GoHo hat sich zum Szeneviertel entwickelt mit viel altem Bestand. Die Gostenhofer Hauptstraße mündet sich zur "Fressgasse" mit viel Außenbestuhlung. Die viel befahrene Kohlenhofstraße wurde weiter weg verlegt und die Umgebung wird mit dem Frankenschnellweg aufgewertet. Entlang der Bahn wird gebaut und es haben sich große Firmen an wie die GfK und die Datev angesiedelt. Weitere Büros werden dort errichtet. Bahnhof, Oper, Ärzte und Altstadt sind am besten zu Fuß erreichbar, der Flughafen perfekt mit der U-Bahn vom Plärrer aus. Auch große Feste wie Blaue Nacht, Bardentreffen und Christkindlesmarkt erreicht man am besten zu Fuß. Das Einkaufszentrum am Plärrer wurde komplett renoviert und ist über die Barbiergasse sehr nah.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Außenansicht



Hinterhof mit SchlaZi-Fenster

Exposé - Galerie



Aufzug ebenerdig



Mittagszeit



Wohnen nach Süden

Exposé - Galerie



Fensterfront



Wohnküche mit Eingangstür

Exposé - Galerie



Küche und Badezimmertür



Küche mit Starkstrom für Insel

Exposé - Galerie



SchlaZi, Roll., mögl. Balkon



Büro Ausblick

Exposé - Galerie



Büro Einblick2



Aufzug, Tür zur mögl. Terrasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ausgang

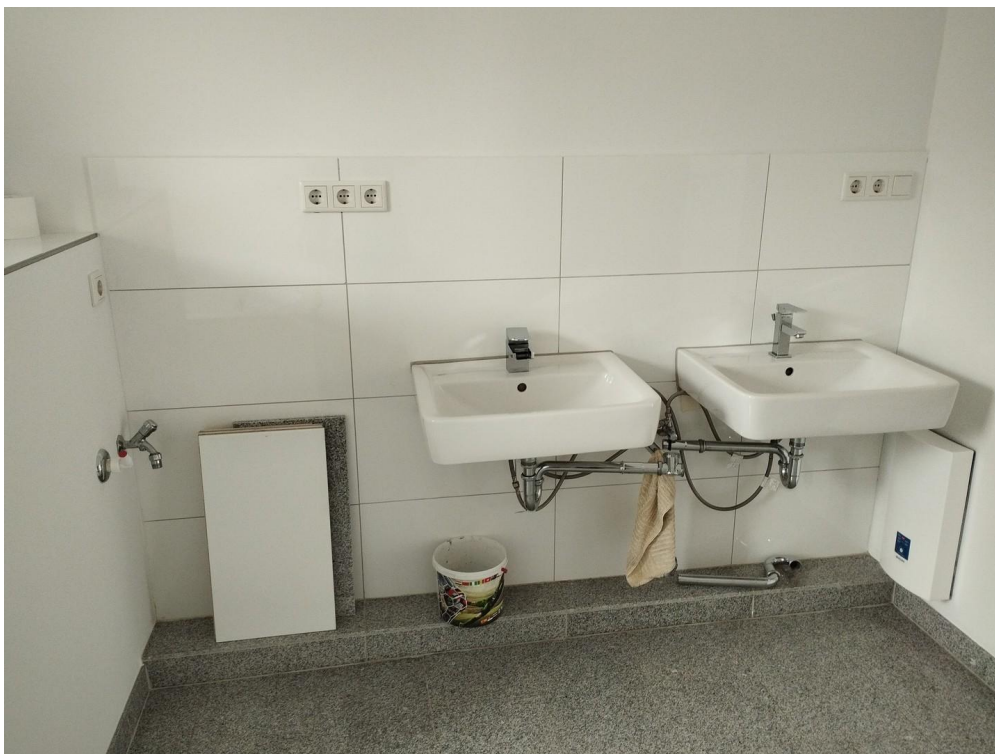


Schlafzimmer Durchblick

Exposé - Galerie



Bad, Blick in Küche



2 Becken, Waschmaschine

Exposé - Galerie



WC, Handbrause mit Warmwasser



Dusche

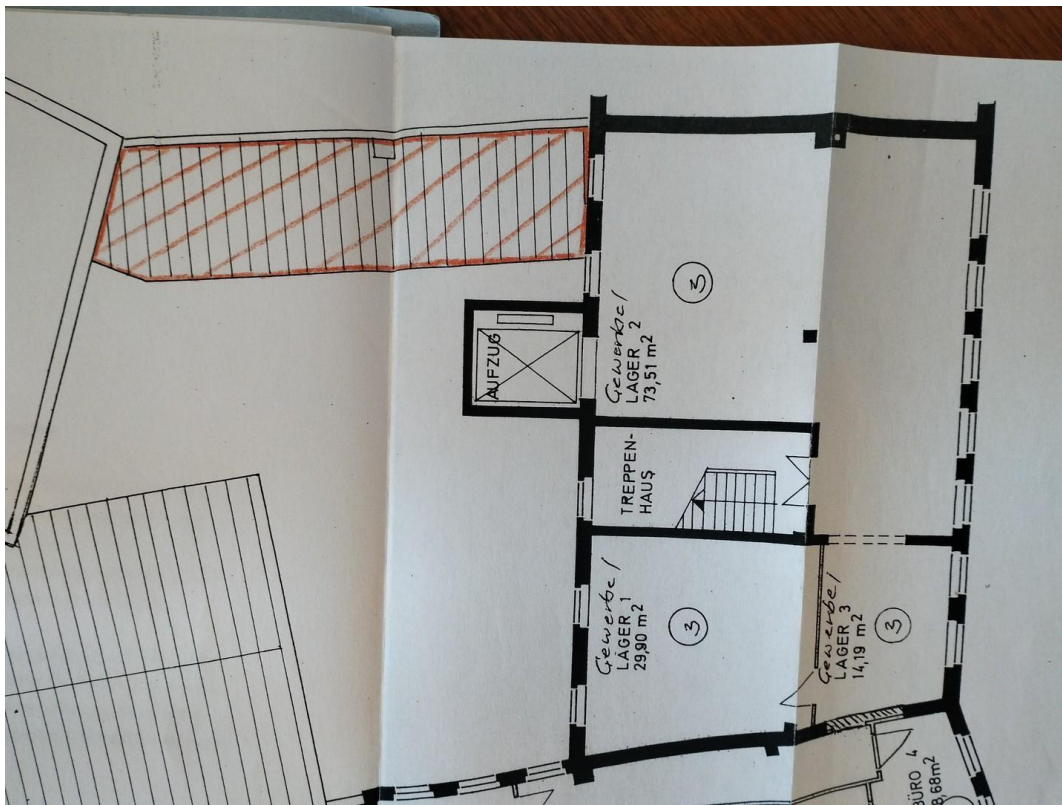
Exposé - Galerie



Badewanne



Bad, mögliche Terrasse



mögl. Terrasse, braune Fläche

Exposé - Galerie



Blick nach Westen Nachmittags



Blick nach Osten Nachmittags

Exposé - Galerie



Stellplatz, ohne Inhalt :-)



Garage, Stellplatz in Mitte

Exposé - Grundrisse

