

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Nürnberg

### Provisionsfrei - 2 Zimmer über den Dächern Nürnbergs



Objekt-Nr. OM-290398

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **221.900 €**

Ansprechpartner:

F.Bauer

Telefon: 0151 14869895

Gugelstraße 152  
90459 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

|               |                      |              |                   |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1953                 | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 6                    | Zustand      | Neuwertig         |
| Zimmer        | 2,00                 | Schlafzimmer | 1                 |
| Wohnfläche    | 46,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Nutzfläche    | 62,00 m <sup>2</sup> | Etage        | Höher als 5. OG   |
| Energieträger | Gas                  | Heizung      | Etagenheizung     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohntraum über den Dächern von Nürnbergs Südstadt!

Ein Rohdachboden wurde hier mit viel Liebe zum Detail zu einer neuen hochwertigen kleinen Wohnung im Jahr 2023 ausgebaut. Vom neu gestrichenen Treppenhaus des Gemeinschaftseigentums gelangt man über einen kleinen Flur direkt in die Wohnung. Dabei fällt sofort der harmonische Mix aus den offenliegenden Balken und dem hochwertigen, breiten Laminat auf. Abgehend vom Flur erreicht man ein circa 9qm großes, separates Zimmer. Dieses kann ideal als Büro oder Schlafzimmer genutzt werden. Einen kleinen Blickfang bietet hier das ausklappbare Dachfenster von Velux, mit dem gerade an sonnigen Tagen zusätzlicher Wohnraum gewonnen werden kann. Ebenfalls über den Flur wird das helle, circa 7qm große Tageslichtbad betreten. Das Bad besticht durch eine moderne Gestaltung mit großen Bodenfliesen, einem hochwertigen Duschsystem von Hans Grohe sowie einer exklusiven Waschtischarmatur samt freistehendem Waschbecken. Ein eigens angepasster Spiegel und das WC von Villeroy & Boch runden das elegante Badezimmer ab. Absolutes Highlight der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- / Essbereich mit insgesamt circa 30qm. Die freiliegenden Balken sorgen für ein besonders wohlige Ambiente, bei dem der Giebel sichtbar ist und hohe Decken den Raum deutlich größer wirken lassen. Das zweite große ausklappbare Dachfenster von Velux in den großzügigen, ruhigen Innenhof erweitert den Wohnraum besonders an sonnigen Tagen und bietet so einen der schönsten Plätze in Nürnbergs Südstadt. Die hochwertige Einbauküche von Höffner wurde 2023 mit Backofen und Induktionsherd von AEG montiert und lädt zu entspannten Kochsessions ein. In einer kleinen Nische finden Sie Platz für einen Kühlschrank sowie Stauraum für Getränke. Ein geräumiger Spitzboden mit circa 5qm bietet zusätzlich Möglichkeiten um Kisten, Putzsachen oder Staubsauger unauffällig zu verstauen. Die gesamte Wohnung wurde mit einer neu verlegten Fußbodenheizung ausgestattet, welche durch eine moderne Gasbrennwerttherme (bereits H2 ready) besonders energiesparend beheizt werden kann.

Es ergibt sich für die Wohnung eine Nutzfläche von circa 62qm + Spitzboden, welche die offizielle Wohnfläche von circa 46qm deutlich großzügiger wirken lässt. Ein Kellerabteil mit circa 6qm sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller bieten zusätzlichen Stauraum.

Hervorzuheben ist abschließend noch das im Jahr 2023 frisch sanierte Gemeinschaftseigentum. Dabei wurden beispielsweise eine neue Haustüre & Kunststofffenster im Treppenhaus eingebaut, die Hausfassade sowie das Treppenhaus verputzt & gestrichen sowie die Hofeinfahrt in den ruhigen Innenhof neu gestaltet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wird aktuell als Zweitwohnsitz genutzt und kann nach Absprache sofort bezogen werden.

Folgende Gegenstände sind bereits Teil des Kaufpreises und müssen übernommen werden:

- Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Waschmaschine von Samsung
- Retro Kühlschrank von Amica
- Angepasster Spiegel inkl. Beleuchtung

Bei Interesse kann zudem die aktuelle Möblierung (bsp. BOLIA Sofa) für eine noch zu vereinbarende Ablöse übernommen werden.

Es handelt sich um einen provisionsfreien Privatverkauf ohne Garantieanspruch.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus im schönen Nürnberger Stadtteil Gibitzenhof. Innerhalb kürzester Zeit gelangen Sie von hier direkt in die Nürnberger Innenstadt und können hierfür sämtliche öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, Straßenbahn, Bus) nutzen, die alle ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte + Bäckereien) für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte oder auch Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in direkter Umgebung vorhanden. Das beliebte Südstadtbad oder auch das Naherholungsgebiet Dutzendteich bieten für die Freizeitgestaltung vielfältige Möglichkeiten. Große Arbeitgeber wie MAN, Siemens oder Leibnitz können allesamt fußläufig erreicht werden. Mit dem PKW gelangt man zudem umgehend auf die Bundesstraße 4R, welche das Stadtgebiet ringförmig umläuft. Damit sind auch der Frankenschnellweg oder die Südwesttangente direkt erreichbar. Die Stadt können Sie so innerhalb kürzester Zeit in sämtliche Richtungen, z.B. A9 Ingolstadt/München oder Berlin beziehungsweise A6 Stuttgart oder Prag verlassen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 118,90 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Kochinsel

# Exposé - Galerie



Blick über die Südstadt



Waschtisch

# Exposé - Galerie



Dusche



WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur



Spitzboden

# Exposé - Galerie



Vorderansicht Haus



Rückansicht Haus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss