

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Nürnberg

### Moderne, gepflegte Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse und Garage im Nürnberger Osten



Objekt-Nr. **OM-294683**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Rühl

90491 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.06.2024
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schöne, helle Dachgeschosswohnung im Nürnberger Osten. Die geräumige Wohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss und besticht durch begrünte Aussichten auf beiden Seiten. Sie befindet sich im 4. Obergeschoss.

Die große Dachterrasse bietet u.a. eine tolle Aussicht auf das Dokumentationszentrum und damit beispielsweise auch auf das Volksfest-Feuerwerk.

Das Haus selbst stammt aus dem Jahr 1963, wurde 2005 umfassend modernisiert und aufgeteilt. Die Modernisierung umfasste neben dem gesamten Dachaufbau auch Fassade, Fenster, und Wärmedämmung sowie die Sprech- und Klingelanlage.

Das Haus ist Teil eines Gebäudes aus drei gleichartigen Häusern mit jeweils neun Wohneinheiten. Ein analog aufgebautes Gebäude gegenüber gehört zur selben Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 54 Wohneinheiten, welche zum Großteil durch die Eigentümer selbst bewohnt werden.

Ein externer Hausmeisterdienst kümmert sich um Hausmeistertätigkeiten, Hausreinigung, Grünanlagen und Winterdienst.

Verkauf von privat, keine Makleranfragen erwünscht.

## Ausstattung

- Dachgeschosswohnung neu ausgebaut in 2005
- Sanitärausstattung modernisiert in 2012
- Gas-Zentralheizung modernisiert in 2007
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Terrassenzugang
- hochwertige Vinyl-Bodenbeläge in Holzdielenoptik (voll verklebt)
- Verdunkelungsrollos in Schlaf- und Kinderzimmer
- Einbauküche (Alno) mit polierter Granit-Arbeitsfläche, Elektrogeräten (Neff) sowie nagelneuer Spülmaschine (Siemens, 2023)
- große Dachterrasse (14 qm) mit Holzdielen und schöner Pergola, modernisiert in 2023
- großes Badezimmer mit Handtuchtrockner, spülrandlosem WC, großer Eckbadewanne und separater Dusche (Flügeltür modernisiert in 2021) sowie Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner
- separates Gäste-WC
- weiße Kunststoffisoliertglasfenster mit hochwertigen Insektenschutzgittern (Spannrahmen, 2021) in Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche und Esszimmer
- hochwertige Insektenschutztür (Pendeltür) zur Terrasse (2021)
- weiße Innentüren, teils mit Milchglas
- geräumiges Kellerabteil
- Kabel-TV (Vodafone)
- Glasfaseranschluss (2023)

Optional: abschließbare Einzelgarage (KP 15.000,- EUR)

### Fußboden:

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

- Kein Investitionsstau
- Kanalsanierung in 2018 erfolgt
- Eigentümergemeinschaft bildet ausreichend Rücklagen
- Energieausweis (2019) umfasst gesamtes Gebäude (drei Häuser, 27 Wohneinheiten)
- Heizungsanlage (modernisiert 2007) wird mit einer weiteren Eigentümergemeinschaft geteilt, die Abrechnung erfolgt separat über das Hausgeld

**Lage**

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil St. Jobst in unmittelbarer Nähe zum Rechenberg. Weitere Naherholungsgebiete wie der Wöhrder See und das Pegnitztal Ost sind in wenigen Minuten fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Hervorragende Anbindung an den ÖPNV mit Straßenbahnline 8 und Nightliner (Haltestelle Ostbahnhof). Der S-Bahnhof (Ostbahnhof) ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Der Hauptbahnhof ist bspw. mit der Straßenbahn in 13 Minuten zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem:

- Ärztehaus mit Allgemein- und Fachärzten (Orthopäde, Zahnarzt),
- Apotheke,
- Kinderkrippe und -garten,
- Schulen,
- Einkaufsmöglichkeiten (ebl, denn's, Kalchreuther Bäcker, Konditorei, Aldi (Neubau in 2024),
- Tankstellen,
- Friseure
- Restaurants

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	109,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse

