



## 90408 Nürnberg

# Unikat in der Nordstadt: Maisonette mit großer Dachterrasse



**820.000 €**

Kaufpreis

**170,23 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH**

Ricarda Beyer

Tel.: 0911 51799902

[rb@immonuernberg.de](mailto:rb@immonuernberg.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	170,23 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.03.2020
gültig bis	04.03.2030
Baujahr (Haus)	1914
Wertklasse	E
Energieverbrauchskennwert	137,7
Primär-Energieträger	Gas

### Preise & Kosten

Kaufpreis	820.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,50 % (inkl. 19

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Dusche ✓

Wanne ✓

### Bodenbelag

Parkett ✓

Fliesen ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung verteilt sich über zwei Ebenen im 4. OG und im Dachgeschoss – ein Grundriss, der Freiraum schafft und das Wohnen strukturiert. Auf der unteren Ebene liegen Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum sonnigen Süd-Balkon, eine separate Küche mit Speisekammer sowie drei flexibel nutzbare Zimmer. Das Bad mit Wanne und Dusche und ein separates WC ergänzen diese Etage.

Von einem der Zimmer führt eine Treppe ins Dachgeschoss – mit einem zweiten, ca. 30 m<sup>2</sup> sehr geräumigen Wohnbereich mit großer Dachterrasse. Sie ist ohne Frage ein Highlight der Wohnung: ein ganz besonderer Außenbereich mit Blick über die Nachbardächer. Daneben liegt ein separater Hobbyraum, der über einen Flur außerhalb der Wohnung erreichbar ist und daher nicht offiziell zur Wohnfläche zählt. Ein Zimmer aber, das sich wunderbar als Lesezimmer und Rückzugsort eignet – und durch die Lage neben der Wohnung sehr privat ist.

Weitere Details zur Wohnung:

- Altbau mit Aufzug ins 4. OG (von dort sind es noch ein paar Stufen zur Wohnungstür)
- ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 228 m<sup>2</sup> Grundfläche)
- Wohnen über zwei Etagen
- großer Süd-Balkon im 4. OG
- Küche mit praktischer Speisekammer
- ca. 36 m<sup>2</sup> Dachterrasse im DG (ebenfalls nach Süden)
- zweiter Wohnbereich im DG
- Bad mit Dusche und Wanne
- Bad/WC getrennt
- Dusche und WC im DG
- separater Hobbyraum (beheizbar, ca. 16 m<sup>2</sup>)
- teilweise Außenjalousien
- Gas-Etagenheizung (2025)



Vor Einzug empfehlen wir mehrere Maßnahmen bei der Innengestaltung der Wohnung (u.a. neue Fußböden und Malerarbeiten). Vor Kurzem wurde eine neue Gas-Therme eingebaut.



## Beschreibung

---

Diese Maisonette, ganz oben in einem Altbau von 1914 (mit Aufzug), ist eine echte Rarität. In der begehrten Nürnberger Nordstadt gelegen, verbindet sie großzügiges Wohnen mit urbanem Lebensgefühl. Zwei Ebenen, viel Licht und eine außergewöhnliche Dachterrasse über den Dächern des Viertels schaffen einen besonderen Rückzugsort. Diese Wohnung ist für Menschen mit einem Blick fürs Besondere – und dem Wunsch, sich individuell zu verwirklichen.

## Lage

---

Der Nürnberger Stadtteil Gärten hinter der Veste ist ruhig, urban und sehr gut angebunden. Die nächste U-Bahn-Station Kaulbachplatz ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt; in die Innenstadt gelangen Sie in wenigen Stationen oder mit dem Fahrrad in rund 8 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und der Stadtpark befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz. Eine Lage, die Alltag und Freizeit ideal verbindet.

## Sonstige Angaben

---

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!























## Checkliste für *Ihre Besichtigung*

Bestens vorbereitet und stressfrei in  
die nächste Wohnungsbesichtigung.



**Download unter:**

[www.immonuernberg.de/besichtigung](http://www.immonuernberg.de/besichtigung)



## Das bekommen Sie für *Ihre bisherige Immobilie*

Jetzt kostenfreie Online-  
Immobilienbewertung starten.



In wenigen  
Minuten zum  
Ergebnis

[www.immonuernberg.de/bewertung](http://www.immonuernberg.de/bewertung)



## Kontaktieren *Sie uns!*



 Ricarda Beyer

 [rb@immonuernberg.de](mailto:rb@immonuernberg.de)

 0911 / 51799902

 [www.immonuernberg.de](http://www.immonuernberg.de)

 Lindengasse 3  
90419 Nürnberg

