



## 90425 Nürnberg

Maisonette mit offener Galerie und 2 Dachterrassen am Marienbergpark | TG-Stellplatz inkl.



**1.091.487 €**

Kaufpreis

**132,77 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH**

Andreas Meschütz  
 Tel.: 0911 51799900

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



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	132,77 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Energieausweis

Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.091.487 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×
Courtage-Hinweis	provisionsfrei
Tiefgarage	€

### Zustand

Zustand	Erstbezug
---------	-----------



## Ausstattung

### Allgemein

Rolladen	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Dusche	✓
Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
Fliesen	✓

### Befuerung

Solar	✓
Luft-Wärmepumpe	✓
Elektro	✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
Süden	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Diese Maisonettewohnung im Dachgeschoss ist mehr als nur Wohnraum – sie ist ein Statement. Großzügig, lichtdurchflutet und mit einer offenen Galerie, die dem Raum eine besondere Weite und Architektur verleiht. Der rund 35 m<sup>2</sup> große Wohn-, Ess- und Kochbereich wird durch die Dachschrägen und die Raumhöhe zu einem Ort mit Charakter – offen, warm und beeindruckend zugleich, wie das Wohnbeispiel eindrucksvoll zeigt.

Das Schlafzimmer wird ihr privater Rückzugsort: mit eigener Ankleide, Bad en suite und direktem Zugang zur Dachterrasse in Südwest-Ausrichtung – ein Platz für Ruhe, Sonne und lange Sommerabende im Freien. Auf der oberen Ebene entstehen zwei weitere Zimmer und ein Bad – ideal für Gäste, Arbeiten oder Hobbys. Eine Wohnung, die nicht nur durch ihre Größe überzeugt, sondern durch ihr Raumgefühl.

Die Wohnung im Detail:

- knapp 35 m<sup>2</sup> großer Wohn-, Koch- und Essbereich mit offener Galerie
- große Dachterrasse nach Süden (ca. 27 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer mit Ankleide, Bad en suite und Zugang zur zweiten Dachterrasse (nach Südwesten, ca. 9 m<sup>2</sup>)
- Hebeschiebetür im offenen Wohnbereich für fließende Übergänge nach draußen
- Fußbodenheizung (Einzelraumsteuerung)
- Eiche-Parkettboden (Landhausdielen)



- zweites Bad mit Wanne auf der Galerie-Ebene
- Gäste-WC
- praktischer Hauswirtschaftsraum
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- elektrische Außenjalousien
- Smart-Home-System
- Video-Gegensprechanlage
- Aufzug und Tiefgarage (1 Stellplatz im Kaufpreis enthalten)
- Energieeffizienzklasse A+ (vorläufiger Energieausweis liegt vor)
- Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- Kellerabteil und Fahrradabstellplätze
- bezugsfertig ab vsl. August/September 2026



## Beschreibung

---

Naturnah wohnen, stilvoll leben: Die „Marienberg Suites“ verbinden moderne Architektur mit einer der begehrtesten Lagen im Nürnberger Norden. In unmittelbarer Nähe zum Marienbergpark (100 m) entstehen neun hochwertige Eigentumswohnungen mit großzügigen Grundrissen, viel Licht und einer klaren gestalterischen Handschrift. Ein Zuhause für Menschen, die Qualität schätzen – ruhig gelegen und zugleich bestens angebunden.

## Lage

---

Zwischen dem Knoblauchsland, dem „Gemüsegarten Nürnbergs“, im (Nord-)Westen und dem Volkspark Marienberg im Osten gelegen, lässt es sich in Kleinreuth h. d. Veste naturnah wohnen – ohne auf eine gute Anbindung ans Nürnberger Zentrum verzichten zu müssen. Hier sind die Wege zu den beliebten Hofläden und anderen Einkaufsmöglichkeiten kurz, genauso wie zu Sportvereinen, Spielplätzen, Kitas und Schulen.

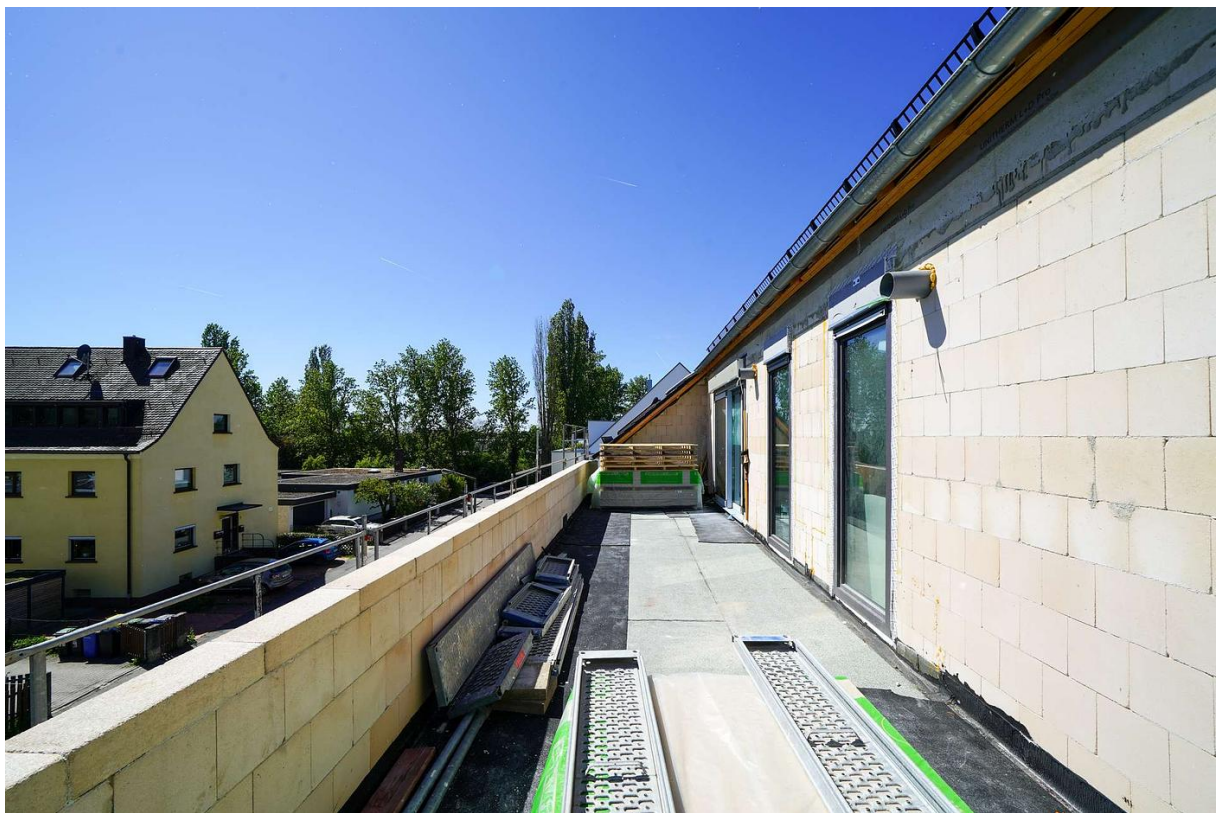
- ca. 15 Min. (Auto)/26 Min. (Bus)/11 Min. (Fahrrad) in die Altstadt (Rathaus)
- ca. 16 Min. (Auto) bzw. 30 Min. (Bus, U-Bahn) zum Hbf.
- ca. 9 Min. (Auto) bzw. 14 Min. (Bus) zum Flughafen
- ca. 11 Min. (Auto) zum Klinikum Nord
- ca. 20 Min (Fahrrad) zum Wöhrder See

## Sonstige Angaben

---

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













# M A R I E N B E R G S U I T E S