



90478 Nürnberg

Oben Wohnen ...

Charmante Dachgeschoss- Wohnung mit sonniger Loggia ...



349.900 €

Kaufpreis

90 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m ²
Zimmer	3

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1960/2004
----------------	-----------

Zustand

Baujahr	1960/2004
---------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.900 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Dachboden	✓

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern Nürnbergs.
Das Anwesen hat seinen Ursprung im Jahr 1959-1960. In den Jahren 2004 erfolgte die Modernisierung und der Dachgeschossausbau des Anwesens. Die schönste Wohnung steht nun zum Verkauf :)

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint lichtdurchflutetes Wohnen, eine sonnige Dachloggia und ein Höchstmaß an Privatsphäre. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder an-spruchsvolle Singles, die ein besonderes Wohnambiente schätzen.

Der großzügige Wohn-/ Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen und die offene Gestaltung schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Die sonnige Dachloggia mit Südostaus-richtung lädt zum Frühstück in der Morgensonne sowie zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die Küche ist geschickt in den Wohnbereich integriert und durch eine Theke optisch getrennt. Dadurch entsteht eine angenehme Offenheit, die Kommunikation und Geselligkeit fördert, ohne auf eine klare Raumstruktur zu verzichten.

Das Tageslichtbad überzeugt mit einer Dusche sowie einer komfortablen Eckbadewanne und lädt zu entspannten Wohlfühlmomenten ein. Ein Waschmaschinenanschluss ist harmonisch in das Raumkonzept integriert.

Das helle Arbeits-/ Kinderzimmer profitiert von einer großzügigen Dachgaube und einer großen Fensterfront. Zusätzliche Netzwerkanschlüsse ermöglichen optimale Voraussetzungen für modernes Homeoffice und digitale Arbeitsplätze.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet dank seiner Nordwestausrichtung auch an warmen Sommertagen ein angenehmes Raumklima. Die massive Bauweise sowie die Lage des Gebäudes in zweiter Reihe sorgen für eine bemerkenswerte Ruhe und hohen Wohnkomfort.

Eine besondere Wohnung mit individuellem Charakter, viel Licht und einem Wohngefühl, dass man selten findet.

Die Aufteilung:

offener Eingangsbereich ca. 11 m²

Wohn-/ Essbereich ca. 29,3 m²

Kochbereich ca. 7,9 m²

Schlafzimmer ca. 13,3 m²

Arbeits-/ Kinderzimmer 12,8 m²

Abstellraum 1,3 m²

Tageslichtbad ca. 8 m²

Dachloggia 4 m²

Die Ausstattung:

massive Bauweise in hochwertiger Ausführung

sehr gute Raumaufteilung

alle Räume sind vom Flur aus zu begehen

lichtdurchflutete Räume

dekorative Marmorfensterbänke

Weiteres:

Internet (DSL) bis zu 250 MBit/s

Internet (Kabel) bis zu 1 GBit/s



TV-Anschluss Kabel Digital
Fernwärme mit Warmwasserversorgung
Flachheizkörper
Türsprechanlage
Hausmeisterservice und Winterdienst
Fahrradraum im Erdgeschoss

Zusätzlichen Stauraum bieten Ihnen ein Abstellraum, der Spitzboden sowie ein eigenes Kellerabteil.

Dieses Objekt kann man nicht so richtig beschreiben.
Man muss es gesehen haben ...

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und äußerst attraktiven Wohnlage im Nürnberger Osten. Das gepflegte Gebäude liegt in zweiter Reihe innerhalb einer verkehrsberuhigten 30 Zone und ist von großzügigen Grünflächen sowie altem Baumbestand umgeben. Dadurch profitieren die Bewohner von einer angenehmen Wohnatmosphäre mit hoher Ruhequalität und gleichzeitig hervorragender Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleister befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Bus, Straßenbahn und S-Bahn sind innerhalb weniger Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile.

Besonders hervorzuheben ist das vielfältige Freizeit- und Erholungsangebot. Der Wöhrder See, der Dutzendteich, der Valznerweiher sowie der Nürnberger Reichswald laden zu sportlichen Aktivitäten und erholsamen Spaziergängen ein. Kulturelle Einrichtungen wie die Meistersingerhalle, das Zeltner Schloss und der Luitpoldhain mit seinen bekannten Open-Air-Veranstaltungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Familien profitieren von einer hervorragenden Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur mit Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Gymnasium sowie verschiedenen Freizeit- und Sportangeboten für Kinder und Jugendliche. Zahlreiche Restaurants, Cafés und Sporteinrichtungen runden die hohe Wohn- und Lebensqualität dieser gefragten Lage ab.

Die Lage verbindet auf ideale Weise ruhiges Wohnen, naturnahe Erholung und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Sonstige Angaben

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beträgt ca. EUR 241,00 inkl. Heizung/ Warmwasser (ca. EUR 150)
Verwalter (ca. EUR 20,83) Rücklagenzuführung (ca. EUR 105,28)

Energieverbrauchsausweis vom 13. Juni 2019 mit folgenden Daten: V, von 83,2 kWh/m², Fernwärme, Bj. 1960, Bj. Anlagentechnik 2001, 36 Wohneinheiten, C

















