



**90425 Nürnberg**

Wohnen am Marienbergpark...

Moderne 3 Zimmer - Galeriewohnung mit Dachterrasse ...



**398.000 €**

Kaufpreis

**84 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**90,7 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6,7 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	90,7 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	398.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2008
----------------	------

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	2008
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Solar	✓
Erdwärme	✓

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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



## Beschreibung

Dieses Objekt ist ein Schmuckstück ... nicht zu vergleichen mit anderen Wohnungen ...

Es handelt sich um eine top gepflegte Galeriewohnung im Dachgeschoss einer modernen, kleinen Wohnanlage.

Die Wohnung verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über 2 Ebenen mit einem intelligenten Raumkonzept und ist wie folgt aufgeteilt:

Die Aufteilung 1. Ebene:

wohnliche Diele ca. 6,3 m<sup>2</sup>

großer Wohn- / Essbereich ca. 23,5 m<sup>2</sup>

Küche ca. 7,6 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 13,6 m<sup>2</sup>

Arbeitszimmer ca. 8,3 m<sup>2</sup>

Bad ca. 7,6 m<sup>2</sup>

große Loggia ca. 11,2 m<sup>2</sup>

2. Ebene:

Galerie-/ Arbeitszimmer ca. 11,2 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 1,7 m<sup>2</sup>

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum mit einer Fläche von ca. 6,7 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

modern - nach aktuellen technischen Normen

einfach top - hochwertig - exklusiv

bequem mit dem Aufzug vom Keller bis zu den Wohnetagen

barrierefreier Zugang zum Aufzug und Wohnung

Wohnungstüre mit Sicherheitsbeschlägen

Dreifachverriegelung und Türspion

Video- Türsprechanlage

Innentüren weiß beschichtet

sehr gute Raumaufteilung

hochwertige Isolierglasfenster in Kunststoffausführung

Panoramaverglasung

Fensterbänke aus Naturstein

Echtholzparkett

gehobene Sanitärausstattung:

Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche mit Duschabtrennung in Glasausführung, Waschbecken und

Hänge- WC im Philippe-Starck-Design

Fußbodenheizung

Zentralheizung mit Warmwasserversorgung

Erdwärmeheizung mit Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung

Waschküche mit eigenem Waschmaschinenanschluss

Fahrradkeller

Hausmeisterservice und Winterdienst

schön angelegte Außenanlagen

Insgesamt zeichnet sich die schöne Wohnung mit der Lage durch eine hohe Wohnqualität, die Nähe zur Natur und gleichzeitig eine exzellente urbane Erreichbarkeit aus ideal für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Bei Vermietung ist mit einer jährlichen Kaltmiete in Höhe von ca. EUR 16.320,-- zu rechnen.



## Lage

in begehrter Wohnlage -  
im Nürnberger Norden -  
direkt am Marienbergpark -

Der Marienbergpark, eine der größten und schönsten Grünanlagen Nürnbergs, liegt praktisch vor der Haustür und bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Spazier- und Joggingwege, weitläufige Wiesen sowie Spiel- und Sportflächen. Naturliebhaber und Familien profitieren gleichermaßen von der unmittelbaren Nähe.

Die ruhige, grüne Umgebung bietet ein exklusives Wohnambiente mit hohem Freizeit- und Erholungswert bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Innenstadt und den Flughafen. Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort und hoher Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Zudem bietet die Lage eine gute Auswahl an gastronomischen Angeboten sowie kulturellen und sportlichen Einrichtungen.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt für kurze Wege in alle Stadtteile. Auch die Autobahnen A3 und A73 sind schnell erreichbar und gewährleisten eine optimale regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

## Sonstige Angaben

Sie haben die Möglichkeit einen KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage dazu zu erwerben.  
Der Kaufpreis beträgt hierfür EUR 30.000,00.

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beträgt ca. EUR 391,00 inkl. Heizung/ Wasser/ (ca. EUR 167,20 älteres Ehepaar )  
Rücklagenzuführung (ca. EUR 11,87), Verwalter (ca. EUR 23,80)

( jährliche Hausgeldvorauszahlung ca. EUR 4.680,78 davon  
umlagefähig ca. EUR 3.698,30  
nicht umlagefähig ca. EUR 840,00  
Rücklagenzuführung ca. EUR 142,48)

Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze vorgelegt werden.





























