



## 90419 Nürnberg

# Dachterrassen- Maisonette-ETW in Top-Zustand + N-St. Johannis am Pegnitzgrund + 3-Zimmer + 2 Bäder



**449.000 €**

Kaufpreis

**122 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**J. M. LANG Immobilien**

Jochen M. Lang

Tel.: 0911/6808877

[j.m.lang-immobilien@t-online.de](mailto:j.m.lang-immobilien@t-online.de)

### Flächen & Zimmer

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Wohnfläche               | 122 m² |
| Zimmer                   | 3      |
| Schlafzimmer             | 2      |
| Badezimmer               | 2      |
| Terrassen                | 1      |
| Balkon / Terrassenfläche | 15 m²  |

### Zustand

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Baujahr          | 1905         |
| alter.alter_attr | Altbau       |
| Zustand          | modernisiert |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 449.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | Die       |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 24.06.2017  |
| gültig bis           | 23.06.2027  |
| Wertklasse           | G           |
| Baujahr (Haus)       | 1905        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 229,7       |
| Primär-Energieträger | Gas         |



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befeuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung bietet viele, teils hochwertige Details, dazu gehören u.a.:

- überwiegend 3-fach verglaste Fenster mit weißen Kunststoffrahmen und Aussenrollläden
- zwei Dachflächenfenster im Schlafzimmer elektrisch bedienbar
- Kaminofen im Wohnbereich
- Parkettboden im Wohn- Esszimmer
- Einbau-Deckenstrahler in Wohn-Essbereich, Küche und Diele
- wertig ausgestattetes Hauptbad mit Fenster, Badewanne, Dusche mit Glaskabine und Waschtischanlage auf der Schlafebene
- getrenntes WC mit Fenster am Schlafzimmer
- Duschbad/WC mit Fenster sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner auf der Wohnebene
- komfortable Podesttreppe mit Edelstahlhandlauf zwischen den Etagen der Wohnung
- verschiedene Einbausysteme z. B. Einbauschränk im Schlafzimmer, begehbare Schrank im Dachgeschoss,
- Regal im Treppenaufgang zum DG, praktische Einbauschränke in Küche und Bad
- sonnige ca. 15 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Plankenbelag
- Gaszentralheizung im Haus
- Warmwasserversorgung dezentral über elektrische Durchlauferhitzer

Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden.



## Beschreibung

Mit seiner schönen Sandstein/Ziegel-Fassade aus der Gründerzeit (Bj. ca. 1905) und der Lage am Bebauungsrand zum Pegnitztal mit angrenzendem Baumbestand hebt sich das gepflegte Haus hervor. Eine Kernsanierung des gesamten Anwesens erfolgte ca. 1987. Dabei wurden u.a. das Dach und die Leitungssysteme erneuert. Die Wohnung selbst erhielt eine weitere umfassende Renovierung (Bäder, Fenster usw.) und Umgestaltung im Jahr 2008.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus nur 8 Wohnungen - überwiegend Selbstnutzer - verteilt auf 2 Hauseingänge und einem Restaurant im Erdgeschoss.

Durch die Lage der Maisonette-Wohnung in den beiden letzten Etagen (4. und 5. Stock) genießt man es, niemanden über sich zu haben. Das Mansarddach mit vielen Gauben und hohem Kniestock vermittelt ein großzügiges und gleichzeitig gemütliches Raumgefühl. Die drei Zimmer sind hell und gut möblierbar.

Der gelungene Grundriss bietet auf der Wohnebene (4. Etage) einen großzügigen Wohn-Essbereich (ca. 36 m<sup>2</sup>) mit Kaminofen, eine abgeschlossene Küche (ca. 8,6 m<sup>2</sup>) mit großen Fenstern und angegliedertem Abstell-/Vorratsraum, sowie einen weiteren Raum (ca. 18 m<sup>2</sup>) der als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer ideal geeignet ist. Im Duschbad/ WC (mit Fenster) sind auch Waschmaschine und Trockner mit untergebracht.

Auf die Schlafzimmerebene und die Dachterrasse gelangt man über eine großzügige Podesttreppe mit elegantem Edelstahlhandlauf.

Die ca. 15 m<sup>2</sup> große, gut besonnte Dachterrasse ist das Highlight der Wohnung.

Hier genießt man die Sonne und den Blick auf die Baumwipfel.

Am Schlafbereich sind ein begehrter Schrank und ein zweiter Schiebetürenschränk für optimalen Stauraum eingebaut.

Belichtung und Belüftung sind über 2 motorisch zu öffnende Dachflächenfenster gegeben.

Das modern gestaltete Bad (mit Fenster) bietet Badewanne, Dusche mit Glaskabine und eine Waschtischanlage mit Auszügen.

Von Vorteil ist das getrennte WC, ebenfalls mit Fenster.

Insgesamt ist die Wohnung in einem sehr gepflegten und guten Zustand, der keine aufwändigen Renovierungen erfordert.

Sie ist vom Eigentümer selbst genutzt und wird nach Absprache frei und geräumt übergeben.

Das Haus verfügt über eine Gaszentralheizung.

Beachten Sie bitte, dass es sich bei dem vorliegenden Energieausweis um einen Bedarfsausweis handelt, der nicht den tatsächlichen Verbrauch berücksichtigt sondern auf Berechnungen der Bauweise und technischen Ausstattung beruht.

Ein großes, gemauertes Kellerabteil mit Fenster und Stromanschluss gehört zur Wohnung.

An Gemeinschaftsanlagen sind ein überdachter und abgeschlossener Fahrradabstell- und Mülltonnenplatz vorhanden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer Zone 30 im beliebten Nürnberger Stadtteil St. Johannis - unmittelbar am Pegnitztal.

Kurze Wege in die Innenstadt, Nahversorgung, gute öffentliche Verkehrsanbindung (Straßenbahn und Bus), Ärzte, Gastronomie, das Westbad - alles was man von einer guten Citylage erwartet ist hier zu finden. Auch das Nordklinikum ist mit dem Fahrrad oder zu Fuß (ca. 15 Gehminuten) gut erreichbar. Zu den Autobahnen oder dem Flughafen gelangt man in kurzer Fahrzeit.

Der Radweg am Pegnitztal ist eine schnelle und schöne Verbindung zur Nürnberger City und nach Fürth.



## Sonstige Angaben

---

Die Käuferprovision beträgt 2,98 % inkl. MwSt aus dem notariellen Kaufpreis.

Die Grundrisse in diesem Exposé basieren auf den ursprünglichen Bauplänen und sind unverbindliche Skizzen.

Die Wohnflächenangaben stammen aus der aktuellen Wohnflächenberechnung.

Eine Gewähr oder Haftung durch uns als beauftragten Vermittler ist hierfür ausgeschlossen.

Wenn Sie eine vorhandene Immobilie bewerten und verkaufen möchten, so sind wir auch hierfür Ihr kompetenter und persönlicher Ansprechpartner! Besichtigungen vereinbaren Sie bitte ausschließlich mit uns. Falls Ihnen das angebotene Objekt bereits bekannt ist, teilen Sie uns dies bitte unter Angabe Ihrer Quelle in Textform mit. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadenersatz. Für dieses Exposé wird keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Grundrisse sind unverbindliche Skizzen und nicht zur Maßentnahme geeignet. Die dargestellten Möblierungen und Einrichtungen sind nur beispielhaft.



































