

**90443 Nürnberg**

Dachgeschosswohnung mit zwei Loggien in zentraler Lage von Gostenhof

**159.000 €**

Kaufpreis

53,16 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

Ihr Ansprechpartner**Sparkasse Nürnberg**

Clarissa Sonnleithner

Tel.: 0911 230-1731

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	53,16 m²
Zimmer	2
Logia	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.04.2021
gültig bis	19.04.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1956
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	127,40

Preise & Kosten

Kaufpreis	159.000 €
Hausgeld	218 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.08.2026
Ab-Datum	01.08.2026
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1956
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Bodenbelag

Laminat ✓

Befuerung

Gas ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- oberste Etage

- Baujahr ca. 1956
- Ausbau Dachgeschoss 1998
- ca. 53,16 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- 5. Obergeschoss
- Einbauküche
- 2 Loggien (Ost-und Westausrichtung)
- Tageslichtbad mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Waschtisch und WC
- Abstellraum in der Dachschräge
- Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Kellerabteil



Beschreibung

Diese gemütliche Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1956 überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, zwei separate Loggien und eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf ca. 53,16 m² Wohnfläche verteilt auf zwei Zimmer bietet die Wohnung ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, die eine zentrale Lage mit dem besonderen Flair einer Dachgeschosswohnung verbinden möchten.

Der Dachgeschossausbau erfolgte im Jahr 1998. Zuvor wurde die Fläche als Wäschboden genutzt. Im Zuge des Neuausbaus wurden die Wasser-, Heizungs- und Elektroinstallationen erneuert und befinden sich somit auf einem zeitgemäßen Stand als die ursprünglichen Installationen des Hauses.

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses ohne Aufzug. Beim Betreten der Wohnung gelangt man direkt in den hellen Wohnbereich, der durch seine offene Gestaltung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Hier finden sowohl eine gemütliche Couchlandschaft als auch ein Esstisch Platz. Zusätzlich lässt sich ein kleiner Arbeitsplatz integrieren – ideal für das Arbeiten von Zuhause.

Ein besonderes Highlight ist die angrenzende Loggia, die vom Wohnbereich aus zugänglich ist und einen schönen Platz zum Entspannen im Freien bietet. Durch die Ost-West-Ausrichtung der beiden Loggien können Sie sowohl die Morgen- als auch die Abendsonne genießen.

Rechts vom Wohnbereich befindet sich die praktische Küchennische mit integrierter Einbauküche, die sich harmonisch in den Grundriss einfügt. Das Schlafzimmer liegt links vom Wohnbereich und verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zur zweiten Loggia. Dadurch entsteht ein angenehmer Rückzugsort mit zusätzlichem Freiraum.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch, einer Toilette sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und rundet das Raumangebot der Wohnung ab.

Zusätzlichen Stauraum bietet das zur Wohnung gehörende Kellerabteil. Die Kombination aus funktionalem Grundriss, zwei Außenbereichen und der zentralen Lage macht diese Dachgeschosswohnung zu einem attraktiven Zuhause mit besonderem Wohnkomfort.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit uns.

Lage

Diese Dachgeschosswohnung befindet sich im Süden Nürnbergs im beliebten Stadtteil Gostenhof. Den Hauptbahnhof Nürnberg sowie die Nürnberger Innenstadt kann man zu Fuß in ca. 15 Minuten erreichen. Durch die verkehrsgünstige Lage erreichen Sie alle ÖPNV-Einrichtungen wie U-Bahn, Straßenbahn, S-Bahn fußläufig in wenigen Minuten. Öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Grund- u. Hauptschulen, Ärzte, Banken und Sparkassen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im unmittelbaren Umfeld.

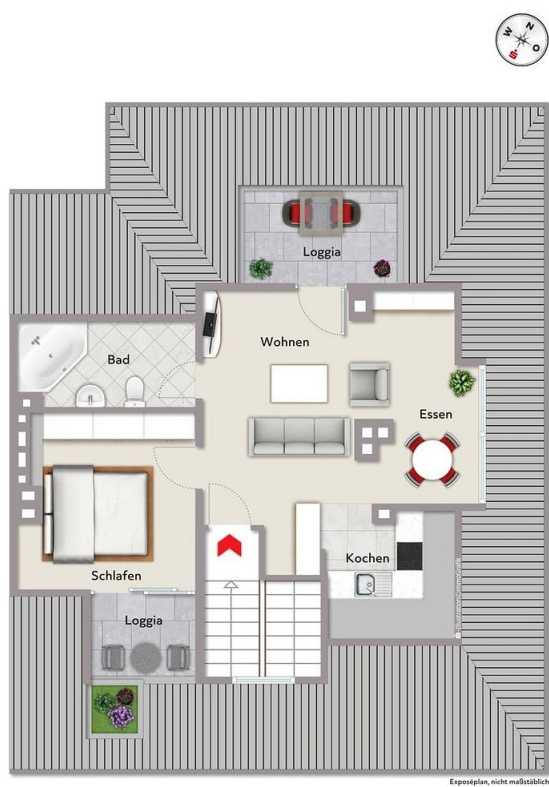














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

