



90491 Nürnberg

Wohnraum in Top-Lage Erlenstegen: 5-Zimmer Maisonette-Whg. mit Aufzug, Terrasse und Balkon



849.000 €

Kaufpreis

154 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Adrian Fischer

Tel.: 0170 1819130

adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	154 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	21,88 m²
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	849.000 €
Nebenkosten	694 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	814 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.10.2023
gültig bis	24.10.2033
Baujahr (Haus)	1997
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	96.9

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Zustand

Baujahr	1997
letzte Modernisierung	2022
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---



Beschreibung

Diese exklusive Maisonette-Wohnung in Nürnberg-Erlenstegen vereint stilvolle Bausubstanz mit zeitgemäß modernem Wohnkomfort. Im Jahr 1997 wurde das Anwesen mit insgesamt 5 Wohneinheiten und einer integrierten Garage der Schultheiß-Wohnbau AG in solider Bauweise erstellt.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 154 m² bietet die Wohnung auf zwei Ebenen ausreichend Raum für individuelle Wohn- und Gestaltungsideen. In der Erdgeschoss-Wohnebene befinden sich ein großer Wohn-Essbereich mit offener Küche, eine großzügige Terrasse in Südostausrichtung mit elektrischer Markise, ein helles und zeitloses Tageslichtbadezimmer mit Eckbadewanne, separater Dusche, WC, Doppelwaschtisch sowie einer Garderobe, und ein ruhiges Arbeitszimmer mit Blick in die grüne Umgebung. Über die schöne, massive Holzterrasse sind beide Wohnebenen miteinander verbunden. Im Obergeschoss erwarten Sie ein herrliches Kinderzimmer mit großen Fensterflächen und Balkon, ein geräumiges Gästezimmer, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer und ein separates WC. In beiden Etagen sind zudem maßgefertigte Fliegengitter montiert, die für zusätzlichen Komfort und Schutz sorgen.

Eine moderne Aufzugsanlage verbindet alle Etagen vom Keller bis ins Dachgeschoss miteinander. Die angebotene Maisonette-Wohnung ist vom Treppenhaus im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss zugänglich und wurde ursprünglich als zwei getrennte Wohneinheiten konzipiert. Die Ausführungspläne liegen vollumfänglich vor und können für eine detaillierte Objektprüfung eingesehen werden.

In allen Räumen befindet sich eine wassergeführte Fußbodenheizung, diese wird durch Raumthermostate geregelt und schafft somit eine warme und gemütliche Wohnatmosphäre. Zusätzlich wurden alle Räumlichkeiten nach den Prinzipien des Feng Shui harmonisiert, um ein ausgewogenes und positives Wohngefühl zu schaffen. Der im Obergeschoss verlegte Parkettboden sorgt ebenfalls für ein angenehmes Raumgefühl. Moderne bodentiefe 2-fach verglaste Kunststofffenster und eine effiziente Gaszentralheizung aus dem Jahr 2015 garantieren ein angenehmes Raumklima und niedrige Energiekosten. Überwiegend elektrisch betriebene Rollläden unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch der Ausstattung. Die Elektromotoren der Rollläden wurden überwiegend im Jahr 2024 erneuert.

Ein besonderes Highlight stellt die exklusive Einbauküche dar, ausgestattet mit erstklassigen Markengeräten – ideal für anspruchsvolle Kochliebhaber. Die angrenzende seitliche Terrasse, welche nach Nordosten ausgerichtet ist, erreicht man über den gemütlichen Wohn-Essbereich. Ein schöner Ort für ein Frühstück oder gemütliche Stunden zu zweit.

Zwei zusätzliche Kellerräume bieten praktischen Stauraum und runden das Raumangebot ab. Darüber hinaus stehen im Untergeschoss ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung.

Zwei vollwertige Garagenstellplätze in der integrierten Inhouse-Garage, welche jeweils für 25.000 EUR (Gesamt: 50.000 EUR) zu erwerben sind, komplettieren das stimmige Gesamtangebot. Hier finden auch Liebhaber von Fahrzeugen einen trockenen Stellplatz für ihr Schätzchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von dieser besonderen Immobilie! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in dem begehrten Stadtteil Erlenstegen in Nürnberg, der



durch seine ruhige und grüne Wohnatmosphäre besticht. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Lebensqualität aus und bietet eine optimale Kombination aus urbanem Leben und naturnahen Erholungsmöglichkeiten.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Restaurants, Cafés und gemütliche Lokale sind fußläufig erreichbar und laden zum Verweilen ein.

Für Familien mit Kindern ist Erlenstegen besonders attraktiv, da sich mehrere Kindergärten und Schulen in der Umgebung befinden. Zudem sorgt die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz dafür, dass Sie schnell und bequem in die Nürnberger Innenstadt gelangen. Die Straßenbahnhaltestelle sowie Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt.

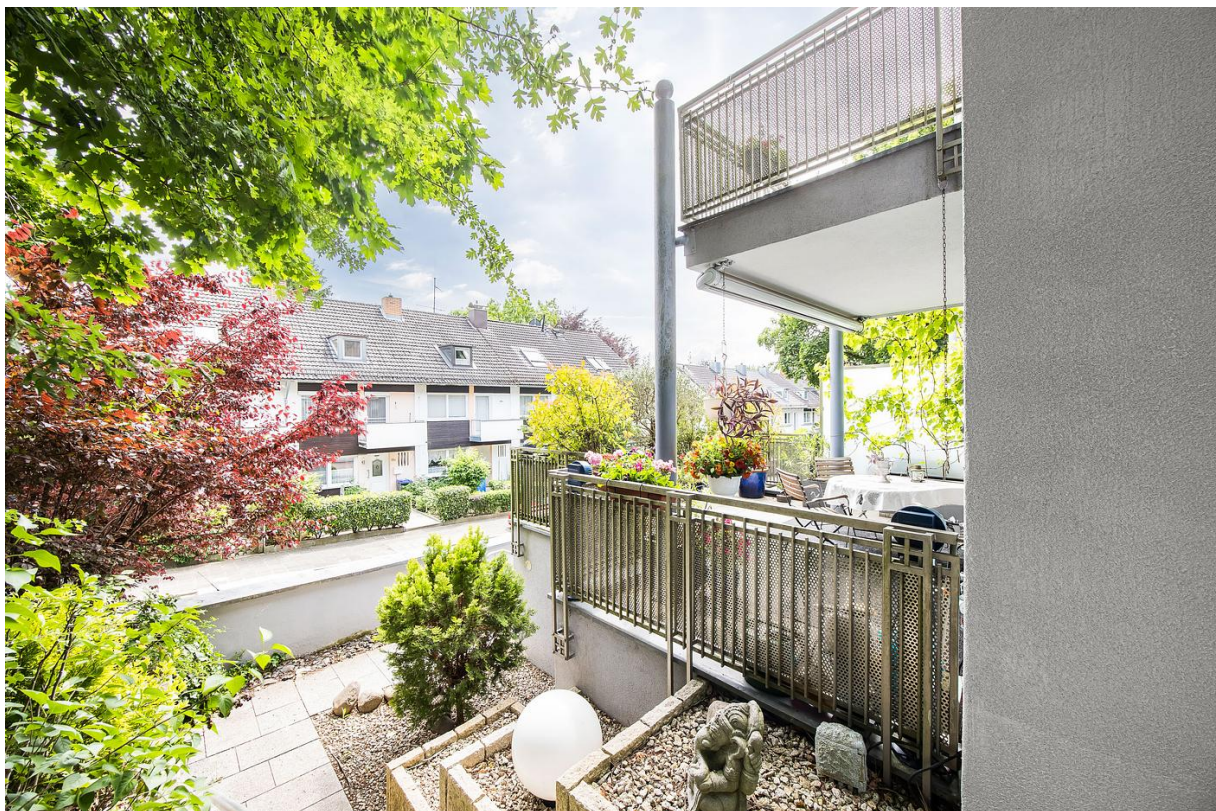
Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die nahegelegenen Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Sportaktivitäten oder einfach zum Entspannen im Freien ein. Die Nähe zur Pegnitz und den umliegenden Wäldern ermöglicht zudem Wandern und Radfahren direkt vor der Haustür.





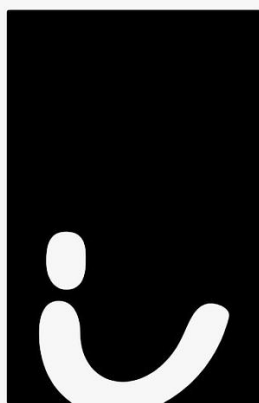








www.immo-smile.de



IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN