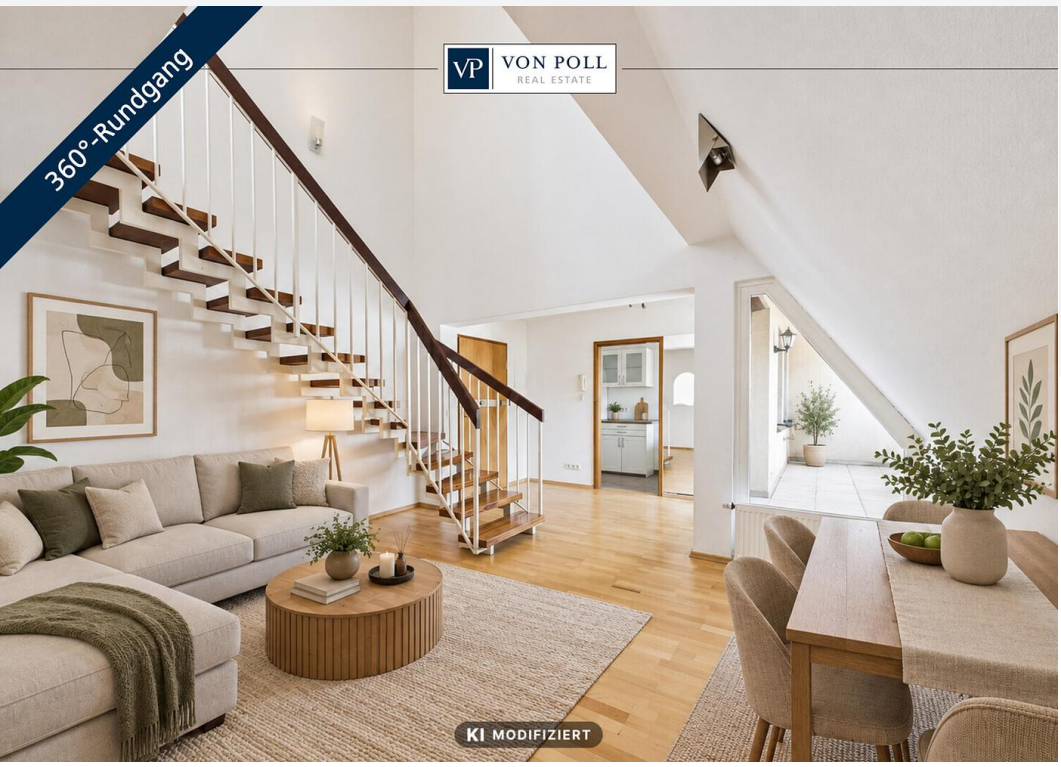
90403 Nürnberg

Maisonette mit Burgblick, drei Balkonen und Kamin – Stadtleben auf zwei Ebenen



450.000 €
Kaufpreis

99 m²
Wohnfläche

4
Zimmer

VON POLL IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH
Max Pabst
Tel.: 004991174899952
max.pabst@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	99 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	3
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1983
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
Hausgeld	968 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.05.2029
Baujahr (Haus)	1983
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	145.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Maisonettewohnung mit ca. 99 m² Wohnfläche und 4 Zimmern über 2 Ebenen

- Baujahr 1983 in solider Massivbauweise

- Gelegen im 4. Obergeschoss

- Ein Personenaufzug bringt Sie ganz bequem nach oben

- Weitläufiger Wohn- und Essbereich als Herzstück der unteren Ebene

- Der 1. Balkon ist direkt vom Wohnbereich aus erreichbar

- Der 2. Balkon ist flexibel von beiden Schlafzimmern aus zugänglich

- Der dritte Balkon ist exklusiv vom Kaminzimmer aus begehbar

- Das Dachgeschoss begeistert mit einem stimmungsvollen Kaminzimmer

- Separate und voll ausgestattete Küche mit Einbauküche

- Gepflegtes Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC

- Hochwertige Ausstattung mit Fliesen, Laminat und isolierverglasten Holzfenstern

- Effiziente Wärmeversorgung über Kamin und eine Gas-Zentralheizung

- Privates Kellerabteil und ein Duplex-Stellplatz inklusive

Beschreibung

In einem hervorragend gepflegten und massiv errichteten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1983 präsentiert sich diese außergewöhnliche Maisonettewohnung im 4. Obergeschoss als ein stilvolles Refugium mit Seltenheitswert. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 99 m² eröffnet sich ein durchdachtes Grundrisskonzept, das auf insgesamt 4 Zimmer verteilt ist und maximale Flexibilität für Paare oder Familien bietet.

Beim Betreten der ersten Wohnebene werden Sie von einem repräsentativen, weitläufigen Wohn- und Essbereich empfangen, der durch große Fensterfronten von Licht durchflutet wird. Von hier aus gelangen Sie direkt auf einen der beiden Balkone des unteren Geschosses. Die separat angegliederte Küche ist bereits vollständig mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet kurze Wege sowie optimale Arbeitsflächen für den kulinarischen Alltag. 2 weitere gut geschnittene Räume auf dieser Ebene eignen sich hervorragend als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und haben beide direkten Zugang zum zweiten Balkon dieser Etage. Ein gepflegtes Wannenbad sowie ein separat angeordnetes Gäste-WC runden das Raumangebot dieser Etage komfortabel ab.

Eine optisch ansprechende Innentreppe führt Sie hinauf in die obere Ebene. Das absolute Highlight im Dachgeschoss ist das gemütliche Kaminzimmer, von dem aus Sie den dritten Balkon der Wohnung erreichen. Der gemauerte Kamin bildet den architektonischen Mittelpunkt des Raumes und sorgt an kühlen Herbst- und Winterabenden für eine unvergleichlich behagliche Atmosphäre. Ein praktischer Abstellbereich im Dachgeschoss bietet zudem wertvolle Staufläche direkt auf der Wohnebene.

Ein einzigartiges Merkmal dieser Immobilie sind somit die insgesamt 3 Balkone, die dem Wohnraum eine spürbare Freiheit verleihen. Sie bieten zu unterschiedlichen Tageszeiten sonnige wie schattige Plätzchen und ermöglichen entspannte Freiluftstunden mit Blick über die umliegenden Dächer.

Die Wohnung überzeugt durch eine solide Ausstattungsqualität mit einer Kombination aus pflegeleichten Fliesen- und Laminatböden sowie doppelverglasten Holzfenstern. Beheizt wird das Gebäude über eine zuverlässige Gas-Zentralheizung. Für einen rundum schwellenarmen Zugang im Gebäude sorgt ein Personenaufzug, der Sie bequem bis auf Ihre Etage befördert. Das Gesamtpaket wird durch ein privates Kellerabteil sowie 1 fest zugeordneten Duplex-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage perfekt abgerundet. Zudem sorgt die Lage des Hauses in einer Nachtfahrverbotszone in Verbindung mit der geschützten Innenhoflage für angenehme Ruhe während der Nachtstunden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in herausragender Bestlage im Nürnberger Stadtteil St. Sebald, der wohl geschichtsträchtigsten und charmantesten Adresse der Nürnberger Altstadt. Direkt am Fuße der majestätischen Kaiserburg gelegen, schlägt hier das kulturelle und historische Herz der Stadt. Die unmittelbare Umgebung besticht durch ein faszinierendes Ensemble aus romantischem Kopfsteinpflaster, liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern und bedeutender historischer Architektur.

Das Lebensgefühl in St. Sebald ist geprägt von einer einzigartigen Mischung aus lebendiger Urbanität und entspanntem Kiez-Charakter. In nur wenigen Schritten erreichen Sie weltberühmte Wahrzeichen wie die Sebalduskirche, das Albrecht-Dürer-Haus oder die idyllischen Felsengänge. Für erholsame Stunden im Grünen oder entspannte Spaziergänge bieten die nahegelegenen Burggärten sowie die parkähnlichen Uferpromenaden entlang der Pegnitz eine Oase der Ruhe mitten in der Stadt. Zudem lädt das Viertel mit seiner vielfältigen Gastronomieszene, von traditionellen Nürnberger Weinstuben über gemütliche Cafés bis hin zu gehobener Boutique-Gastronomie, zum Verweilen und Genießen ein.

Trotz des historischen Ambientes müssen Sie auf keinerlei modernen Komfort verzichten. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, handwerkliche Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Umgebung.

Der nahegelegene Hauptmarkt lockt zudem regelmäßig mit seinen frischen regionalen Wochenmärkten und dem weltberühmten Christkindlesmarkt.

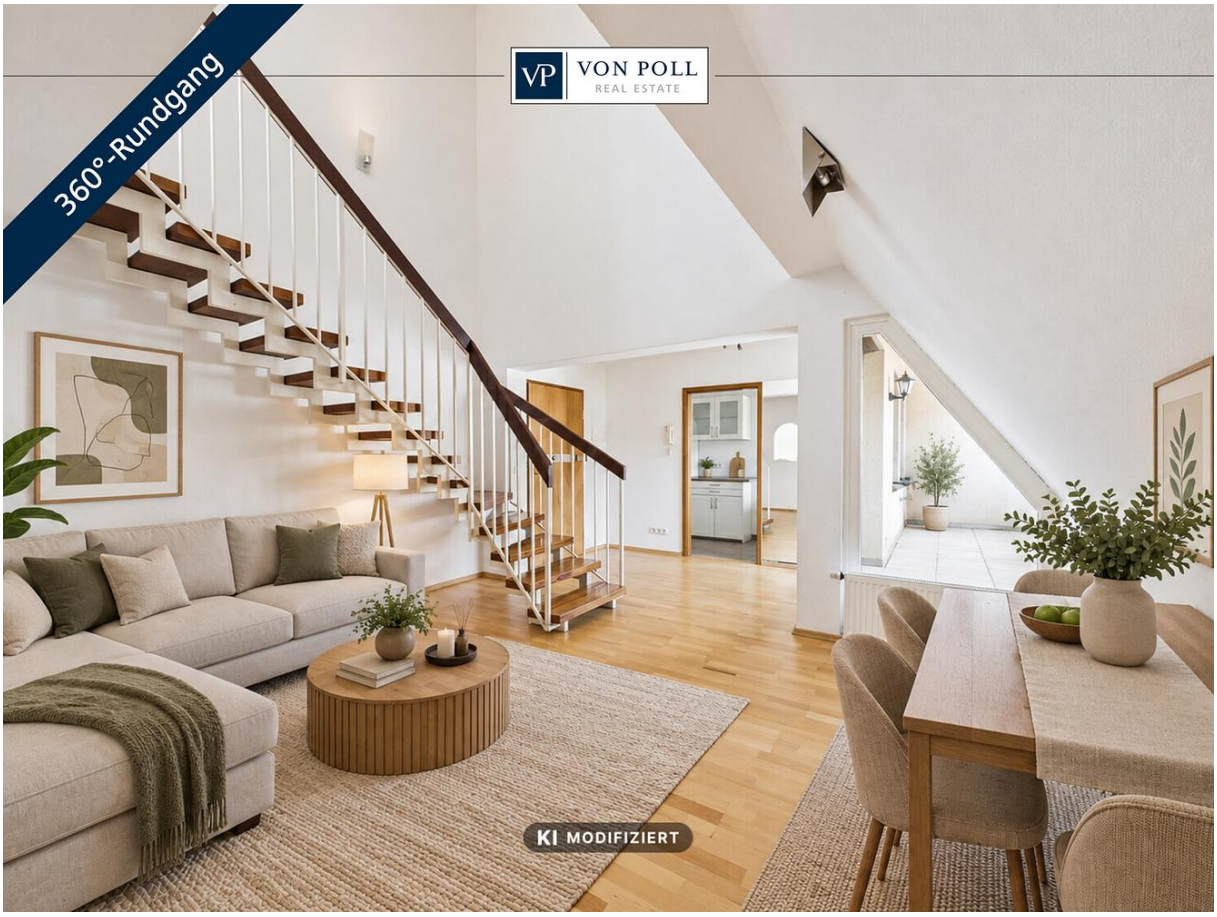
Über das hervorragend ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz ist das Viertel optimal angebunden. Haltestellen von Bus, Straßenbahn und U-Bahn befinden sich in kurzer Entfernung. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bietet schnelle Verbindungen im Regional- und Fernverkehr sowie eine direkte Anbindung an den Flughafen Nürnberg.

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.


360°-Rundgang
VP
VON POLL
REAL ESTATE
KI MODIFIZIERT

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

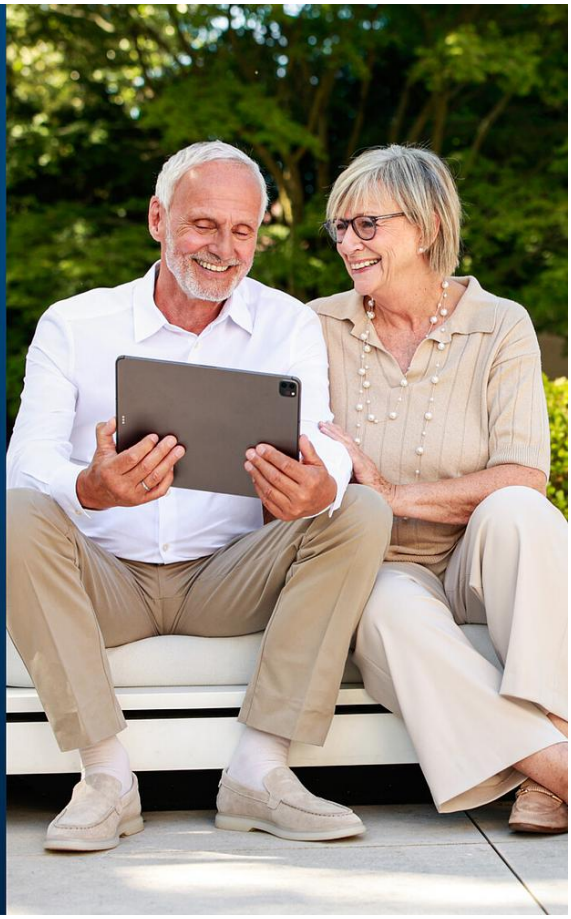
VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg



VP
VON POLL
FINANCE
Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.
www.von-poll.com/finanzieren