



90408 Nürnberg

Rarität in bester Nordstadtlage! Freie Jugendstiletage mit Lift, Burgblick + Südbalkon!



798.000 €

Kaufpreis

140 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1908
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	798.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.04.2018
gültig bis	15.04.2028
Baujahr (Haus)	1908
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	112,9



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Gäste-WC ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- alle Räume und Diele mit Parkettboden
- ansprechender Wohnbereich mit großen Fenstern, Kaminanschluss möglich
- Wohnküche Küchenbereich weiß gefliest, Essbereich Parkettboden
- Südbalkon rund 9 m²
- hellgraue Einbauküche (allmilmö)
- weiße Holzkassettentüren
- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster
- Doppelglastüren zur Küche und zum Wohnbereich
- barrierefrei innerhalb der Wohnung
- Aufzug auf der Etage
- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster mit Sprossen
- Tageslichtbad mit Fußbodenerwärmung, raumhoch weiß gefliest
- mit Dusche, Eckbadewanne, WC, Urinal und 2 Waschbecken
- separates, zweites WC, ebenfalls mit Fenster
- Hauswirtschaftsraum weiß gefliest mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Gas-Etagenheizung mit Warmwasserspeicher
- Videosprechanlage



Beschreibung

Das repräsentative Jugendstilhaus wurde 1996 unter der Betreuung eines Architektenbüros umfassend kernsaniert und in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Es steht unter Ensembleschutz und wurde in Absprache mit dem Denkmalschutz umfassend und stilgerecht saniert. U.a. wurden Dach, Fenster, Fassade, die gesamte Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro), Böden, Wände, Treppenhaus und Balkone erneuert.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal stellt der 1996 eingebaute Lift dar. Für alle Wohnungen wurde ein neuer, zeitgemäßer Grundriss erstellt. Sie wurden von Grund auf saniert. In dem fünfgeschossigen Haus befinden sich 6 Eigentumswohnungen, die sich jeweils über die gesamte Etage erstrecken und überwiegend von den Eigentümern bewohnt werden.

Die lichtdurchflutete, geräumige Wohnung liegt im 4. Obergeschoss und ist durch den Aufzug auf der Ebene leicht erreichbar. Von den südlich gelegenen Räumen aus (Wohnküche mit Balkon, Bad, WC und Schlafzimmer) besteht ein unverbauter Blick auf die Burg und in den schönen, begrünten Innenhof. Die großzügige Aufteilung wird bereits beim Betreten des weitläufigen Flurs ersichtlich. Der gut durchdachte Grundriss verteilt sich auf rund 140 m² Wohnfläche. Doppelglastüren zur Küche und zum Wohnbereich sorgen für helle Räume. Zu den Vorzügen der Wohnung gehört die rund 22 m² große Wohnküche, die Platz für einen großen Esstisch bietet. Über eine zweiflügelige Tür ist von hier aus der sonnige Balkon mit traumhaften Ausblick begehbar.

Der beeindruckende Wohnbereich mit umlaufender Stuckleiste und Glaserker überzeugt durch seine Großzügigkeit. Eine Aufteilung in zwei Zimmer ist möglich, es bestehen vom Flur aus Zugänge über die Doppelglastür bzw. eine zweite Tür. Daneben liegt das geräumige Arbeits-/Kinderzimmer. Eine Besonderheit ist der Hauswirtschaftsraum, in dem sich die Gas-Etagenheizung und Anschlüsse für Waschmaschine sowie Trockner befinden. Das sonnige Schlafzimmer überzeugt ebenfalls mit einem wunderschönen Ausblick. Das helle Tageslichtbad ist mit Fußbodenerwärmung, Eckbadewanne, Dusche, Urinal, WC und Doppelwaschbecken komfortabel ausgestattet. Es steht zudem ein zweites, separates WC zur Verfügung.

Die Wohnung wurde seit 1996 durchgängig von einer Person bewohnt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Zum Eigentum gehört ein Kellerraum.

Lage

Der zentral gelegene Stadtteil Gärten hinter der Veste in der Nordstadt gehört zu einer der wenigen intakten Jugendstilgegenden der Stadt. Aufgrund seines besonderen Flairs zählt der Stadtteil zu den beliebtesten und wertstabilsten Lagen. Die Infrastruktur mit guten öffentlichen Anbindungen ist optimal. Hauptmarkt und Altstadt sind bequem fußläufig erreichbar. Die U-Bahn-Haltestelle Kaulbauchplatz (U3) liegt nur wenige Gehminuten entfernt, Nordklinikum, Flughafen und Autobahnanschluss sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sowie ein vielfältiges Gastronomieangebot gehören zu den weiteren Vorzügen.

Sonstige Angaben

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beträgt 409,-- € ohne Heizkosten.













































