



## 90461 Nürnberg

# Toskana-Flair in Hummelstein: Penthouse mit 40 m<sup>2</sup> Dachterrasse



**679.000 €**

Kaufpreis

**127,34 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH**

Andreas Meschütz  
Tel.: 0911 51799900  
[am@immonuernberg.de](mailto:am@immonuernberg.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	127,34 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	679.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,90 % (inkl. 19
Tiefgarage	€



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.07.2019
gültig bis	04.07.2029
Baujahr (Haus)	2000
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	71

## Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

## Zustand

Baujahr	2000
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Rolladen	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### unterkellert

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

### Bad

Fenster	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
Osten	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Das Penthouse liegt im 3. Obergeschoss und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Der Mittelpunkt der Wohnung ist das Zusammenspiel aus Wohnbereich und Dachterrasse: Auf rund 51 m<sup>2</sup> können Sie Wohnen, Kochen, Essen und Arbeiten. Alles ist offen, hell und gut aufgeteilt. Direkt angrenzend erweitert die ca. 40 m<sup>2</sup> große Dachterrasse den Lebensraum nach draußen. Hier ist Platz für Frühstück in der Morgensonne und lange Sommerabende mit Blick in die grüne Nachbarschaft.

Die Privaträume liegen im hinteren Teil der Wohnung: Hier befinden sich das Schlafzimmer und ein drittes Zimmer für z. B. Gäste oder ein weiteres Homeoffice. Das moderne Tageslichtbad liegt gleich gegenüber vom Schlafzimmer.

Weitere Details zur Wohnung:

- Einbauküche mit Tresen
- ca. 40 m<sup>2</sup> Dachterrasse
- Parkettboden und Fliesen
- Tageslichtbad mit großer Dusche und Doppelwaschbecken
- praktischer Abstellraum
- Gäste-WC mit Einbauschränk für WaMa
- Kellerabteil
- Außenjalousien
- Aufzug und TG-Stellplatz mit Wallbox (im Kaufpreis enthalten)
- frei werdend



Die Wohnung ist ideal für alle, die großzügig, komfortabel und stadtnah wohnen möchten – aber nicht in einer gewöhnlichen 3-Zimmer-Wohnung. Denn hier kaufen Sie nicht nur Quadratmeter, sondern ein echtes Wohngefühl.



## Beschreibung

---

Schon das Ankommen fühlt sich hier besonders an: Mitten in Nürnberg-Hummelstein entstand Anfang der 2000er-Jahre ein grünes Wohnensemble mit mediterran inspirierten Häusern, warmen Fassadenfarben und viel Grün zwischen den Gebäuden. Das damalige Projekt trug den Namen „Toscano“ – und genau dieses leicht südliche, entspannte Wohngefühl spürt man bis heute.

## Lage

---

Der Nürnberger Stadtteil Hummelstein bietet kurze Wege und viel Abwechslung im Alltag: Die U-Bahn-Station Frankenstraße ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bringt Sie schnell in die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Restaurants, Ärzte und Fitnessangebote liegen im direkten Umfeld. Die nächsten Grünanlagen sind der Hummelsteiner Park, der nahe gelegene Luitpoldhain und der Dutzendteich – ideal für Spaziergänge, Radtouren oder entspannte Feierabende im Freien. Auch kulturell ist die Lage spannend: Programm kino Casablanca, Z-Bau und Meistersingerhalle sind schnell erreicht.

## Sonstige Angaben

---

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!













