



90489 Nürnberg

Wohnen in Schoppershof ... Großzügige Maisonette in einem historischen Wohnhaus

...



389.000 €

Kaufpreis

125,5 m²

Wohnfläche

203 m²

Gesamtfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125,5 m ²
Nutzfläche	77,5 m ²
Gesamtfläche	203 m ²
Zimmer	7

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	389.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1938
----------------	------

Zustand

Baujahr	1938
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---



Beschreibung

Sie suchen eine großzügige Wohnung mit dem Charakter eines Hauses ?

Dann sind Sie hier richtig !

Das Anwesen hat seinen Ursprung im Jahr 1938. In den Jahren 1995 erfolgte die Aufteilung in 10 Eigentumswohnungen des Anwesens.

Die schönste und größte Wohnung steht nun zum Verkauf.

Durch das fachmännische Zusammenlegen und den Ausbau des zweiten Dachgeschosses samt Dachdämmung im Jahr 2006-2007 entstand eine exklusive Maisonette, bestehend aus 2 Wohnebenen im 4. und 5. Obergeschoss (1. DG und 2. DG) mit einem sehr guten Raumkonzept.

Über eine dekorative Massivholztreppe gelangen Sie zur Etagenwohnung im 4. Obergeschoss.

Die 7 Zimmer- Wohnung verfügt über eine stattliche Wohnfläche von 125,5 m² mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Die Räume sind angenehm hell und vermitteln Ihnen ein gemütliches Ambiente

Die Aufteilung:

1. Ebene im 4. Obergeschoss (1. DG) mit einer Wohnfläche ca. 59 m²:

geräumiger Flur

separates- WC

Wohnküche mit Essbereich

Esszimmer mit Abstellraum und Zugang zum 2. DG

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Tageslichtbad mit Wanne

2. Ebene im 5. Obergeschoss (2. DG) mit einer Wohnfläche ca. 66,5 m²:

Diele-/ Arbeiten

Flur

Wohnbereich

Kochbereich mit Zugang zur Loggia

Loggia mit Zugang zum Spitzboden

Zimmer

Schlafzimmer

Tageslichtbad mit Sauna

Gäste-WC mit WM- Anschluss

Spitzboden mit einer Nutzfläche von ca. 73 m²

Die Ausstattung:

massive Bauweise in hochwertiger Ausführung

zwei Wohnungseingänge

sehr gute Raumaufteilung

alle Räume sind vom Flur aus zu begehen

lichtdurchflutete Räume

neue Fenster ca. 2020 (zur Straßenseite Isolierglasfenster)

dekorative Marmorfensterbänke

Flachheizkörper

Gasetagenheizung mit Warmwasserversorgung in der 1. Ebene

Durchlauferhitzer für die Warmwasserversorgung in der 2. Ebene

(1. Ebene)

Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zum Esszimmer

Gasetagenheizung (ca. 1988)



Flachheizkörper
Durchlauferhitzer für die Warmwasserversorgung
separates WC
Tageslichtbad mit Badewanne und Waschbecken

(2. Ebene)
Kochbereich DG mit Zugang zu der Loggia (2. Ebene)
Geschlossene Loggia mit schöner Aussicht
Gäste- WC mit WM-Anschluss
Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC und Sauna

Dieses Objekt kann man nicht so richtig beschreiben.
Man muss es gesehen haben ...

Bodenbeläge:
1 Ebene:
Laminatboden in allen Wohnräumen, Küche und Flur
Fliesenboden im Sanitärbereich
2. Ebene:
Korkboden in allen Wohnräumen, Küche und Flur
Fliesenboden im Sanitärbereich
PVC-Bodenbelag im Loggia- und Spitzbodenbereich

Zur Wohnung gehört ein Kellerersatzraum ca. 5 m² im Erdgeschoss.

Weiteres:
Türsprechanlage
Hausmeisterservice und Winterdienst
Fahrradraum im Erdgeschoss
Gemeinschaftsgarten

Lage

einfach top -
in begehrter Wohnlage -
im Stadtteil Schoppershof -
Nähe Fachhochschule und U- Bahn- Station -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:
hier finden Sie einfach alles direkt vor Ihrer Haustüre ...
alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Praxen, Apotheken, Kindergärten, Schulen etc. sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Bus- und U-Bahnhaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.
Dazu ein naturnahes Umfeld mit einem hohen Freizeitwert:
z. B.: Nordostbad, Tennisclub Noris Weiss- Blau e. V.
Der idyllische Stadtpark und der Volkspark Marienberg laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radfahren oder Joggen ein.

Sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz:
zur Bundesstraße B2 mit guter Erreichbarkeit der Autobahnen A3 und A9 sowie dem Frankenschnellweg / A 73 und zur Südwesttangente sind es nur wenige Fahrminuten.

Sonstige Angaben

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beträgt ca. EUR 300,00 inkl. Wasser/ Kanal (ca. EUR 52,29)



Verwalter (ca. EUR 27,50)
Rücklagenzuführung Wohnhaus (ca. EUR 37,50)

Energieverbrauchsausweis vom 5. Februar 2020 mit folgenden Daten: B, von 106,60 kWh/m², Gas,
Bj. 1960,
Bj. Anlagentechnik 1990, 10 Wohneinheiten, D





























