

Terrassenwohnung in Nürnberg

**Nicht alltägliche
Dachterrassenwohnung mit
Ateliercharakter nur einen Steinwurf
zum Pegnitzgrund**



Objekt-Nr. 1069

Terrassenwohnung

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:
Jörg Harandt
Telefon: 09126 2959675
Mobil: 0171 5227725

90419 Nürnberg
Bayern

Baujahr	1994	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	34,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachterrassenwohnung in absolut ruhiger Wohnlage bietet eine seltene Gelegenheit, stadtnah und dennoch im Grünen zu leben.

Nur einen Steinwurf vom idyllischen Pegnitzgrund entfernt, liegt diese charmante Immobilie im Herzen des begehrten Stadtteils Kleinweidenmühle, der für seine kulturelle Vielfalt und kreative Szene bekannt ist.

Ateliercharakter: Der großzügig verglaste Wohnbereich verleiht der Wohnung ein lichtdurchflutetes, offenes Raumgefühl und schafft eine inspirierende Atmosphäre, die perfekt für kreative Köpfe ist.

Dachterrasse: Eine private, gut geschnittene 6 m² Terrasse lädt zum Entspannen ein und bietet einen ruhigen Rückzugsort inmitten der Stadt.

Einbauküche: Die moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet mit allen notwendigen Elektrogroßgeräten, ideal für kulinarische Erlebnisse.

Komplett möbliert: Die Wohnung wird komplett möbliert verkauft, sodass ein sofortiger Einzug ohne Aufwand möglich ist.

Hausmeisterservice: Der Hausmeisterservice sorgt für eine stets gepflegte Umgebung und nimmt Ihnen viele lästige Aufgaben ab.

Lager- und Wäschekeller: Zusätzlicher Stauraum und eine gemeinsame Waschküche bieten praktischen Komfort.

Bikeport: Ein Fahrradstellplatz direkt vor der Haustüre ermöglicht unkompliziertes und sicheres Abstellen Ihrer Fahrräder.

Tiefgaragenstellplatz: Der Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage sorgt für sicheres und bequemes Parken.

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Nürnbergs.

Gostenhof verbindet urbanes Leben mit der Nähe zur Natur.

Der Pegnitzgrund, nur wenige Schritte entfernt, bietet herrliche Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging und Freizeitaktivitäten im Grünen.

Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ausgezeichnet, wodurch die Nürnberger Innenstadt schnell und bequem erreicht werden kann.

Diese einzigartige Terrassenwohnung ist ideal für alle, die ein besonderes Wohnambiente mit viel Ruhe und einer kreativen Umgebung suchen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

BESICHTIGUNGEN :

sind nur möglich bei vollständigem Ausfüllen (mit Adresse und Telefonnummer) sowie senden des "KONTAKTFORMULARS". Daraufhin ruft Sie unser Außendienst schnellstmöglich zurück.

Nur ONLINE Anfragen sind erwünscht, unser Büroteam vereinbart telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Wir besichtigen auch gerne SAMSTAGS !

Ausstattung

- TOP Wohnlage in einer ruhigen Anwohnerstraße
- nur einen Steinwurf zum Pegnitzgrund
- außergewöhnliches Wohnflair mit Ateliercharakter
- großflächig verglaster Wohnbereich
- 6 m² Dachterrasse
- die Wohnung wird komplett möbliert verkauft
- Einbauküche mit Elektrogroßgeräte inklusive
- Laminat im gesamten Wohnbereich
- Wannenbad mit Duscmöglichkeit
- Duplextiefgaragenstellplatz zur Wohnung
- Lagerkeller
- Wäschekeller
- Bikeport vor dem Haus
- Hausmeister Service inklusive
- S O F O R T - f r e i
- B E S I C H T I G U N G E N :

Als Erstkontakt sind NUR ONLINE Anfragen erwünscht. Unser Büro vereinbart vorher telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Besichtigungstermine sind nur nach Eingang eines vollständig ausgefüllten Kontaktformulars möglich.

#####

Starten Sie in Ihre berufliche Zukunft als Immobilienberater (m/w/d), gerne auch in Teilzeit...

weitere Info unter: <http://www.ImmoUnion24.de>

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Einbauküche

Sonstiges

Starten Sie in Ihre berufliche Zukunft als Immobilienberater (m/w/d), gerne auch in Teilzeit.

Weitere Info unter: <https://www.ImmoUnion24.de>

Die ImmoUnion24 GmbH erhält vom Käufer bei Abschluss eines durch die ImmoUnion24 GmbH vermittelten und notariell beurkundeten Kaufvertrages zu dieser Immobilie 2,38 %

inkl. MwSt. Käuferprovision. Die Käuferprovision wird berechnet aus dem Gesamterwerbspreis und ist verdient am Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

In unseren Angebot separat ausgewiesene KfZ Stellplätze wie z.B. Garagen, Carport`s usw. sind selbstverständlich auch provisionspflichtig. Die ImmoUnion24 GmbH hat auch einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/-partnern. Die ImmoUnion24 GmbH behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Immobilie / Grundstück verkauft wird und mit den Interessenten nachzuverhandeln. Kontaktaufnahme, Besichtigungen, Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro !

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem Verhalten, ausgeschlossen. Nach § 242 BGB muss eine Vorkenntnis umgehend schriftlich und schlüssig unter Angabe der Bezugsquelle vom Angebotsempfänger nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

Das Angebot ist ausschließlich nur für Sie bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Es gelten die AGB`s der ImmoUnion24 GmbH. Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers / Eigentümers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt keine Haftung. Irrtum vorbehalten !

Lage

Die Dachterrassenwohnung mit Ateliercharakter liegt einen Steinwurf vom Pegnitzgrund entfernt im Stadtteil Kleinweidenmühle in Nürnberg, einer der zentralen und lebhaften Gegenden der Stadt.

Kleinweidenmühle, ist bekannt für seine kulturelle Vielfalt, die Mischung aus Altbauten und modernen Wohnhäusern sowie die lebendige Kunst- und Kulturszene.

Die ruhige Anwohnerstraße befindet sich westlich des Nürnberger Stadtzentrums und ist somit gut erreichbar und ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die U-Bahn-Station (U1) befindet sich in der Nähe, was schnelle Verbindungen in die Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof ermöglicht.

Die Straße ist über die Fürther Straße gut erreichbar, eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt, die Nürnberg mit Fürth verbindet.

In der näheren Umgebung gibt es zahlreiche Supermärkte, Bäckereien und Einzelhandelsgeschäfte.

Auch einige Wochenmärkte in der Umgebung bieten frische Produkte an.

Gostenhof ist für seine kulturellen Einrichtungen, Galerien, Cafés und alternativen Läden bekannt.

Es gibt viele kleine Kneipen und Restaurants, die eine vielfältige Gastronomie bieten.

Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden, was die Gegend für Familien attraktiv macht.

Gostenhof ist ein Schmelztiegel unterschiedlicher Kulturen, was sich in den vielfältigen Angeboten und der lebendigen Atmosphäre widerspiegelt.

Die Gegend ist bekannt für ihr reges Stadtleben, bietet aber auch ruhigere Ecken, insbesondere in den Seitenstraßen.

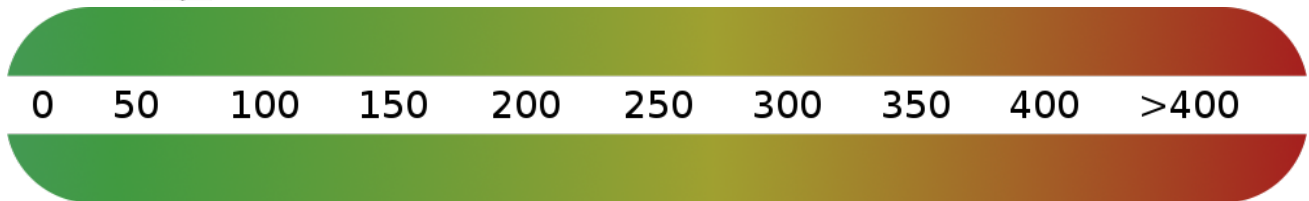
Insgesamt liegt die Wohnung in einer attraktiven Lage in Nürnberg, die sowohl durch ihre Nähe zur Innenstadt als auch durch ihre lebendige und kulturell reiche Umgebung besticht.

Courtage

2,38% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	70,20 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

