



90491 Nürnberg

Fit ohne Lift! Lichtdurchflutete Dachterrassenwohnung in Toplage



379.000 €

Kaufpreis

102,62 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Munk Immobilien

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

info@munk-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102,62 m ²
Zimmer	3

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.03.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2005
Wertklasse	D
Energieverbrauchskennwert	109,00

Preise & Kosten

Kaufpreis	379.000 €
Nebenkosten	293 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	2005
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Im Jahr 2005 wurde das Dachgeschoss eines 1963 errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt neun Wohneinheiten hochwertig ausgebaut. Die angebotene Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoss – ein Aufzug ist nicht vorhanden – und besticht durch ihre geschmackvolle Ausstattung, lichtdurchflutete Räume sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche.

Besonderes Highlight ist die nahezu quadratische, südwestlich ausgerichtete Dachterrasse, die im Jahr 2023 durch den Einbau einer modernen Pergola zusätzlichen Wohnkomfort erhalten hat. Die hochwertige Alno-Küche überzeugt mit einer eleganten Granit-Arbeitsplatte, einer zentralen Kochinsel sowie erstklassigen Neff-Elektrogeräten und lässt keine Wünsche offen.

Das Badezimmer wurde 2012 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute als edler Wellnessbereich mit Eckbadewanne, großer Dusche, Waschbecken und WC. Hier sind zudem die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner integriert. Eine zusätzliche Gästetoilette ergänzt den durchdachten Grundriss. Clever genutzte Dachschrägen mit passgenauen Einbauschränken schaffen praktischen Stauraum.

Die weiß gehaltenen Kunststofffenster sind isolierverglast und im Schlaf- sowie Kinderzimmer mit Rollläden und hochwertigen Insektenschutzgittern ausgestattet. Für behaglichen Wohnkomfort sorgen eine Gas-Zentralheizung sowie voll verklebte Vinylböden in edler Holzoptik. Eine durchdachte Deckenbeleuchtung schafft gleichmäßiges, angenehmes Licht. Das Objekt verfügt über Kabel-TV und seit 2023 zusätzlich über einen Glasfaseranschluss.

Zur Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil. Eine Einzelgarage kann für 20.000 EUR miterworben werden. Zudem bietet die Wohnung die Möglichkeit, durch den Einbau einer Trockenbauwand von einer großzügigen Drei-Zimmer- in eine funktionale Vier-Zimmer-Wohnung umgestaltet zu werden.



Lage

Die Wohnung befindet sich in Schoppershof, in einer besonders attraktiven und begehrten Lage: zentrumsnah und dennoch ruhig, in unmittelbarer Nähe zur Rechenberganlage. Diese Umgebung bietet die ideale Balance zwischen urbanem Leben und erholsamer Natur – perfekt, um dem Alltagsstress zu entfliehen. Nur fünf Gehminuten entfernt lädt der Wöhrder See zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden am Wasser ein.

Auch für Familien ist die Lage optimal: Der Rechenbergpark verfügt über einen großen Spielplatz, ein Basketballfeld sowie einen Bolzplatz und bietet damit vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Ein Kindergarten liegt nur 150 Meter entfernt, Grund-, Mittel- und Berufsschulen befinden sich im Umkreis von etwa 1,5 Kilometern. Darüber hinaus sind eine Rudolf-Steiner-Schule sowie eine Montessori-Schule fußläufig in weniger als zehn Minuten erreichbar.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Ein Rewe-Markt befindet sich nur 250 Meter entfernt, ein Edeka ist in rund 800 Metern zu erreichen. Zahlreiche Sportplätze liegen im Umkreis von zwei Kilometern. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Sowohl eine Straßenbahnhaltestelle als auch die S-Bahn-Station sind in nur fünf Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt.

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!











