90425 Nürnberg

Maisonette mit offener Galerie und 2 Dachterrassen am Marienbergpark

1.056.486,99 €
Kaufpreis

132,77 m²
Wohnfläche

4
Zimmer

IMMONÜRNBERG
IMMOBILIENVERTRIEB

Ihr Ansprechpartner

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH
Andreas Meschütz
Tel.: 0911 51799900
am@immonuernberg.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	132,77 m²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Energieausweis

Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.056.486,99 €
Heizkosten enthalten	✕
provisionspflichtig	✕
Courtage-Hinweis	provisionsfrei
Tiefgarage	35.000 €

Zustand

Zustand	Erstbezug

Ausstattung

Allgemein	
Rolladen	✓
Gäste-WC	✓

Küche	
offene Küche	✓

Heizungsart	
Fußbodenheizung	✓

Fahrstuhl	
Personen-Fahrstuhl	✓

Stellplatzart	
Tief-Garage	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Bad	
Dusche	✓
Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag	
Parkett	✓
Fliesen	✓

Befeuerung	
Solar	✓
Luft-Wärmepumpe	✓
Elektro	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse	
Süd-Westen	✓
Süden	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Diese Maisonettewohnung im Dachgeschoss ist mehr als nur Wohnraum – sie ist ein Statement. Großzügig, lichtdurchflutet und mit einer offenen Galerie, die dem Raum eine besondere Weite und Architektur verleiht. Der rund 35 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich wird durch die Dachschrägen und die Raumhöhe zu einem Ort mit Charakter – offen, warm und beeindruckend zugleich, wie das Wohnbeispiel eindrucksvoll zeigt.

Das Schlafzimmer wird ihr privater Rückzugsort: mit eigener Ankleide, Bad en suite und direktem Zugang zur Dachterrasse in Südwest-Ausrichtung – ein Platz für Ruhe, Sonne und lange Sommerabende im Freien. Auf der oberen Ebene entstehen zwei weitere Zimmer und ein Bad – ideal für Gäste, Arbeiten oder Hobbys. Eine Wohnung, die nicht nur durch ihre Größe überzeugt, sondern durch ihr Raumgefühl.

Die Wohnung im Detail:
- knapp 35 m² großer Wohn-, Koch- und Essbereich mit offener Galerie
- große Dachterrasse nach Süden (ca. 27 m²)
- Schlafzimmer mit Ankleide, Bad en suite und Zugang zur zweiten Dachterrasse (nach Südwesten, ca. 9 m²)
- Hebeschiebetür im offenen Wohnbereich für fließende Übergänge nach draußen
- Fußbodenheizung (Einzelraumsteuerung)
- Eiche-Parkettboden (Landhausdiele)

- zweites Bad mit Wanne auf der Galerie-Ebene
- Gäste-WC
- praktischer Hauswirtschaftsraum
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- elektrische Außenjalousien
- Smart-Home-System
- Video-Gegensprechanlage
- Aufzug und Tiefgarage
- Energieeffizienzklasse A+ (vorläufiger Energieausweis liegt vor)
- Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- Kellerabteil und Fahrradabstellplätze
- bezugsfertig ab vsl. September 2026

Beschreibung

Naturnah wohnen, stilvoll leben: Die „Marienberg Suites“ verbinden moderne Architektur mit einer der begehrtesten Lagen im Nürnberger Norden. In unmittelbarer Nähe zum Marienbergpark (100 m) entstehen neun hochwertige Eigentumswohnungen mit großzügigen Grundrissen, viel Licht und einer klaren gestalterischen Handschrift. Ein Zuhause für Menschen, die Qualität schätzen – ruhig gelegen und zugleich bestens angebunden.

Lage

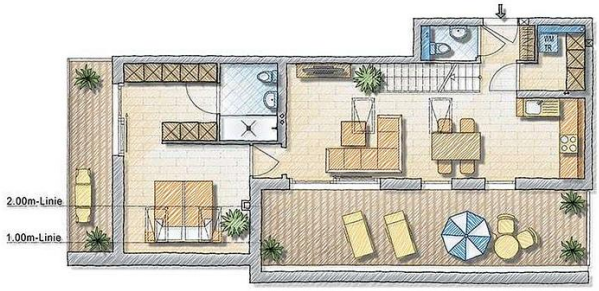
Zwischen dem Knoblauchsland, dem „Gemüsegarten Nürnbergs“, im (Nord-)Westen und dem Volkspark Marienberg im Osten gelegen, lässt es sich in Kleinreuth h. d. Veste naturnah wohnen – ohne auf eine gute Anbindung ans Nürnberger Zentrum verzichten zu müssen. Hier sind die Wege zu den beliebten Hofläden und anderen Einkaufsmöglichkeiten kurz, genauso wie zu Sportvereinen, Spielplätzen, Kitas und Schulen.

- ca. 15 Min. (Auto)/26 Min. (Bus)/11 Min. (Fahrrad) in die Altstadt (Rathaus)
- ca. 16 Min. (Auto) bzw. 30 Min. (Bus, U-Bahn) zum Hbf.
- ca. 9 Min. (Auto) bzw. 14 Min. (Bus) zum Flughafen
- ca. 11 Min. (Auto) zum Klinikum Nord
- ca. 20 Min (Fahrrad) zum Wöhrder See

Sonstige Angaben

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

IMMONÜRNBERG
IMMOBILIENVERTRIEB


2.00m-Linie
1.00m-Linie

1.00m-Linie
2.00m-Linie
2.00m-Linie
1.00m-Linie

MARIENBERG
SUITES