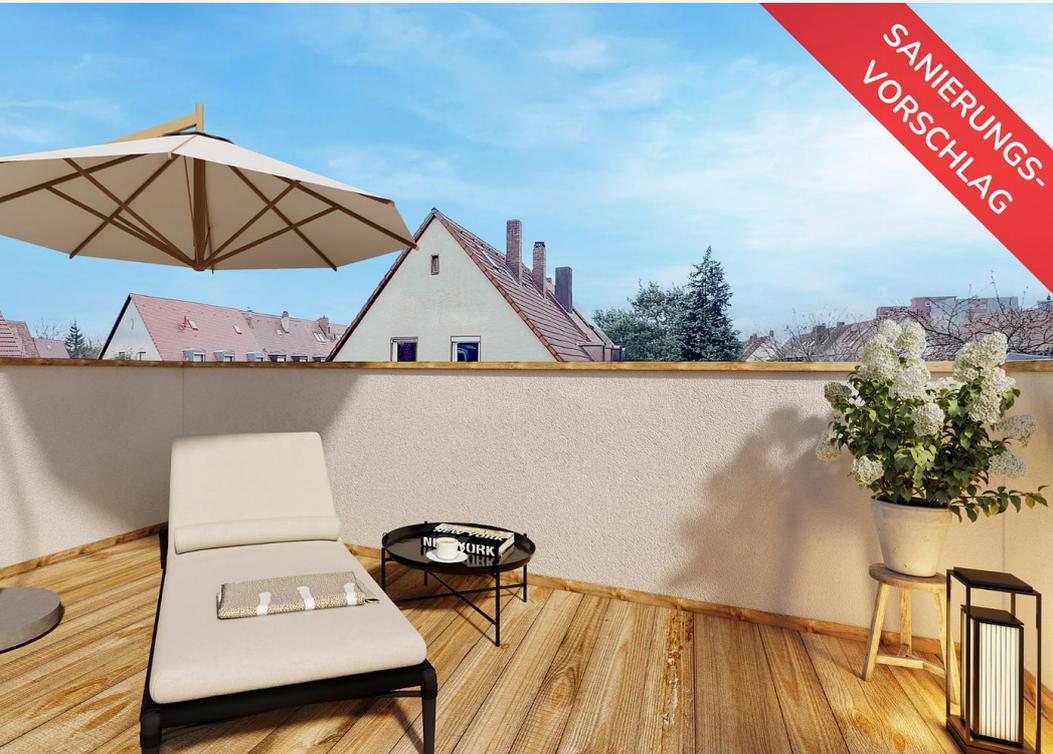




## 90480 Nürnberg

# NEU - Familientraum Maisonette Wohnung mit Dachterrasse in Ost-Nbg!!!



**399.000 €**

Kaufpreis

**112,05 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6**

Zimmer

**A.I.M.**  
Angermüller Immobilien Management

**Ihr Ansprechpartner**

**A.I.M. Unternehmersgesellschaft  
(haftungsbeschränkt)**

Tel.: +49 9128 400 27 25  
[immobilien@aim-ug.de](mailto:immobilien@aim-ug.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	112,05 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	21.02.2025
gültig bis	20.02.2035
Baujahr (Haus)	1937
Endenergiebedarf	154,
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Nebenkosten	130 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Verdient und zur

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1937
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---



## Beschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung im beliebten Nürnberger Osten bietet Ihnen die einzigartige Gelegenheit, Ihr neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen auf zwei Etagen zu gestalten.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, was Ihnen die Freiheit gibt, die Räume nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen zu renovieren und zu modernisieren.

Mit einer großzügigen Fläche und insgesamt fünf hellen, gut geschnittenen Zimmern, bietet diese Wohnung viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung. Ein zusätzliches sechstes Zimmer könnte durch die Abtrennung des weitläufigen Wohn/-Esszimmers entstehen.

Der großzügige Wohn/-Essbereich mit direktem Zugang zur Dachterrasse lässt sich perfekt zu einer Wohlfühloase umgestalten, auf der Sie entspannen und gesellige Abende verbringen können.

Durch die Ostausrichtung der Dachterrasse genießen Sie den ganzen Tag Sonne, während eine mechanische Markise bei Bedarf für angenehmen Schatten sorgt, sodass Sie auch an besonders sonnigen Tagen das Freie im Schatten genießen können.

Die Küche, welche mit Markengeräten ausgestattet ist, ist voll funktionsfähig und in einem gepflegten Zustand.

Das Badezimmer und das separate WC warten darauf, in neuem Glanz zu erstrahlen.

Im Keller befindet sich indes ein eigenes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, welche über Massagedüsen verfügt. Dieser Bereich bietet zudem die Möglichkeit eine Saunalandschaft einzurichten. Die großzügige Gestaltung dieses Raums eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und sorgt für zusätzlichen Komfort und rundet das Angebot ab.

Zu der Wohnung gehört noch ein zusätzlicher separater Kellerraum.

Lassen Sie sich von dieser charmanten Wohnung begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Osten Nürnbergs. Diese Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und einer entspannten Wohnatmosphäre. In direkter Umgebung finden Sie alle wichtigen Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte und Fachgeschäfte sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine unkomplizierte Nahversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, Bushaltestellen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und werden von mehreren Buslinien bedient. Auch die S-Bahn-Station ist schnell zu erreichen und ermöglicht eine schnelle Verbindung zum Nürnberger Stadtzentrum. Dies gewährleistet Ihnen eine komfortable Erreichbarkeit der Innenstadt sowie aller weiteren wichtigen Ziele.

Für Ihre Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Das Freizeitgelände am Dutzendteich lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, während der Tiergarten Nürnberg, einer der größten Landschaftszooanlagen Europas, nur wenige Minuten entfernt ist und ein schönes Ausflugsziel für die ganze Familie bietet.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Mit dem Auto gelangen Sie in nur etwa 10 Minuten in die Nürnberger Innenstadt. Zudem erreichen Sie schnell die Autobahn A3 über die



Regensburger Straße, was Ihnen eine ausgezeichnete Anbindung in alle Richtungen bietet.

Die Lage vereint somit alle Vorteile einer zentralen und gleichzeitig ruhigen Wohngegend. Hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen – ideal für alle, die urbanes Leben mit Erholungsmöglichkeiten und guter Erreichbarkeit verbinden möchten.







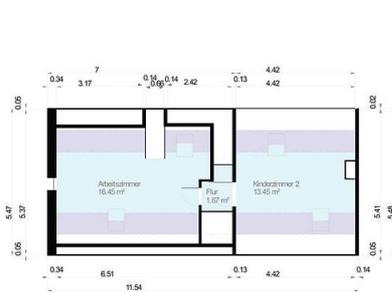












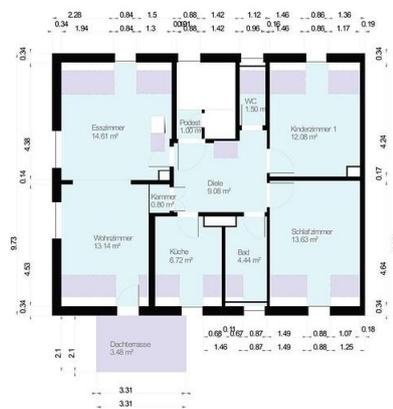
1 m-Ähnerlinie  
2 m-Ähnerlinie

MäÙstab 1:100  
0 5 10 15 20m

Wanddicke 100% Wanddicke 50% Wanddicke 20%

Aufmaß erstellt am 06.02.2020  
Aufmaß erstellt durch: Urschrift:

9



1 m-Ähnerlinie  
2 m-Ähnerlinie

MäÙstab 1:100  
0 5 10 15 20m

Wanddicke 100% Wanddicke 50% Wanddicke 20%

**siisy**

Aufmaß erstellt am 06.02.2020  
Aufmaß erstellt durch: Urschrift:

7