



90451 Nürnberg-3

Penthouse-Träume über den Dächern Eibachs - inklusive im Wohnungspreis sind Garage und Stellplatz



280.000 €

Kaufpreis

80 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



DR. SCHAEFER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien e.K.

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

henrici@dr-schaefer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1
Balkon / Terrassenfläche	4,43 m²
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1971
letzte Modernisierung	2020
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	280.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % (schließt
Courtage-Hinweis	3,57 % inkl. 19 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.11.2018
gültig bis	18.11.2028
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Allgemein

Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche mit Kochinsel von 2019
- Bad mit nahezu bodentiefer Dusche 2019/20 saniert
- WC mit Fenster
- Wintergarten, Wintergartentür 3-fach verglast erneuert Oktober 2021
- Dachterrasse
- Böden: Wohn- & Schlafzimmer: Parkett geschliffen und lackiert 2025; Küche, WC & Bad: Fliesen; Wintergarten Klickparkett
- Kunststofffenster 3-fach verglast erneuert 2020
- Zentralheizung (Heizöl) mit Wärmemessern an jedem Heizkörper
- Zentrale Warmwasserversorgung mit Zählern an den Zapfstellen
- Aufzug bis ins 5.OG
- Garage und Stellplatz
- Kellerabteil

Raumaufteilung:

Wohnzimmer	ca.	11,75 m ²
Wohnzimmer	ca.	16,56 m ²
Schlafzimmer	ca.	14,51 m ²
Diele	ca.	2,12 m ²
Badezimmer	ca.	3,96 m ²
Küche	ca.	19,57 m ²
Abstellraum	ca.	1,34 m ²
WC	ca.	1,34 m ²
Wintergarten ½	ca.	4,00 m ²
Terrasse ¼	ca.	4,43 m ²
Gesamt	ca.	79,58 m ²



Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine wahrlich außergewöhnliche Wohnung im Nürnberger Stadtteil Eibach. Im sechsten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses, offenbart sich Ihnen modernste Wohnqualität mit bestem Ausblick rundherum.

Wenn Sie die Wohnung betreten, stehen Sie direkt in der modernen Küche, hier erwartet Sie eine geräumige Einbauküche mitsamt Waschmaschine, großer Kücheninsel und Platz für einen Doppelbackofen sowie eine Spülmaschine. Der Raum bietet außerdem Fläche für eine Garderobe und verfügt über eine kleine Abstellkammer und das separate WC im Eingangsbereich. Sollten Sie sich, entgegen allen Erwartungen, einmal an der Küche sattgesehen haben, lockt der hervorragende Ausblick in Richtung Fernsehturm und Röthenbach, welchen Sie problemlos vom Küchenfenster aus genießen können.

Durch eine kleine Nische mitsamt Einbauschränk kommen Sie ins Schlafzimmer und Badezimmer. Angefangen im topmodernen Badezimmer erwartet Sie eine große Dusche, eine Handtuchheizung sowie ein Waschbecken mit Spiegelschrank.

Das helle Schlafzimmer mit interessanten Stäbchenparkettmuster birgt enormes Potential Ihr persönliches Schlafparadies zu werden. Und mit der tollen Aussicht heißt es schon fast: Aufwachen zwischen den Wolken.

Im gut geschnittenen Wohnzimmer finden Sie ausreichend Raum für eine schöne Essecke, auch für mehrere Gäste. Zusätzlich lässt sich eine große Sofalandschaft integrieren, alles mit Blick in den Süden Eibachs.

Doch wer den Ausblick am besten genießen möchte, der nutzt den großen Balkon, hoch über dem Boden und der nahen Hafenstraße bietet sich hier die Möglichkeit jedes bisschen Sonne perfekt auszukosten und die Gedanken in die Ferne schweifen lassen.

Das Wohnzimmer und der Balkon sind geschickt über einen kleinen Wintergarten verbunden, eine blanke Leinwand, um mit wenig Mühe hier einen weiteren gemütlichen Entspannungsplatz zu schaffen, vielleicht einige Sessel und Pflanzen?

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil sowie eine Garage im nahegelegenen Garagenhof. Auch ein Außenstellplatz ist inklusive.

Lage

Die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk eines rundum gepflegten Wohnkomplexes im Nürnberger Stadtteil Eibach.

Das gefragte Viertel überzeugt mit einer hervorragenden Anbindung an Nürnberg und die Region, nicht nur durch die Nähe zum Frankenschnellweg auch durch den ausgebauten Nahverkehr. Dabei ist ein Verlassen des Stadtteils gar nicht nötig, in Eibach finden Sie diverse Restaurants, Sportanlagen und eine ausgedehnte Begrünung lädt zu Spaziergängen ein. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäcker- und Metzgereien sind in der Umgebung vorhanden und teils auch fußläufig erreichbar.

Sollte es Sie doch etwas auswärts führen, ist dies kein Problem. Pendler und Ausflügler zugleich wird die absolute Nähe zur S-Bahn-Station Eibach begeistern. Keine hundert Meter Fußweg und fünf Minuten im Zug und Sie erreichen den Nürnberger Hauptbahnhof, Ihr Tor in die Welt.

Sonstige Angaben

Diese Wohnung ist eine einzigartige Gelegenheit für jeden der eine moderne Wohnung mit guter Anbindung möchte und aus dem Fenster nicht auf den Betonschongel der Innenstadt gucken möchte. Der Platz und die umfassende Modernisierung der Wohnung zeigen, hier ist großes Potential, um sich einen gemütlichen Heimathafen zu schaffen.



Am besten eignet sich die Wohnung für eine alleinstehende Person oder ein Pärchen.









