90453 Nürnberg

Wenn Sie das Besondere suchen - Loft-Galerie-Wohnung in Nürnberg Reichelsdorf/Mühlhof

589.000 €
Kaufpreis

188 m²
Wohnfläche

4,5
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Olga Gomez Portaleoni
Tel.: 0911 230-2640
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	188 m²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

Nichtraucher	✓
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	589.000 €
Kaufpreis / qm	3.005,03 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1821
Text	Ein Energiepass

Zustand

Baujahr	1821
letzte Modernisierung	1999
alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
klimatisiert	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Loft - Ehemalig: Fabrikgebäude
- öffentl. Verkehrsmittel
- oberste Etage
- Echtholzparkett

- Originalbaujahr ca. 1821
- ehemals Fabrikgebäude Leonische Drahtwerke
- Sanierung/ Wohnungsausbau 1999
- ca. 188 m² Wohnfläche
- 3. OG + DG ohne Aufzug, aber breites Industrietreppenhaus
- nach hinten direkt an Naturschutzgebiet angrenzend (Rednitzufer mit Wehr)
- Gaszentralheizung
- dezentrale Warmwasseraufbereitung (Durchlauferhitzer)
- original Industriefenster
- Einzeldenkmal
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- Sauna
- Klimaanlage im DG
- Holz-Stahl-Treppe mit verschiebbarem Podest
- Abstellraum separat vor Eingangstür
- Gebäude nicht unterkellert
- Kfz-Stellplatz vor der Tür

Beschreibung

Sie suchen eine besondere und individuelle Art zu wohnen? Dann sind Sie hier genau richtig!
Erstmals wurde das Fabrikgebäude baugeschichtlich 1821 erwähnt, bevor es 1830 in die Leonischen Drahtwerke um- und ausgebaut wurde. Im Jahr 1919 brannte es bis auf das Erdgeschoss nieder und wurde 1923 wieder neu aufgebaut. Die Fabrikation lief weiter und wurde 1992 endgültig eingestellt. Seither befinden sich mehrere verschiedene Gewerbebetriebe vor Ort.
Das Haus wurde bei einem Verkauf Ende der 90er-Jahre in Teileigentum aufgeteilt und das obere Geschoss 1999 in eine ansprechende Loft-Wohnung auf zwei Ebenen umgebaut. Entsprechende baubehördliche Genehmigungen, auch hinsichtlich des vorhandenen Denkmalschutzes, liegen vor.

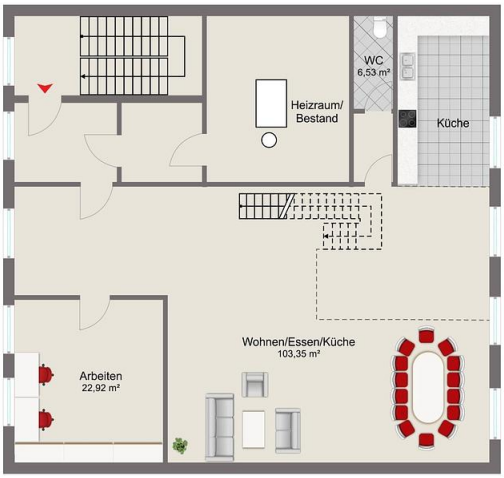
Das Loft ist die einzige private Wohneinheit in dem Gebäudekomplex. Die anderen Einheiten im Haus sind Büros, sowie Räumlichkeiten für Pfadfinder. VORTEIL: Abends wie auch an den Wochenenden erwartet Sie eine private und ruhige Atmosphäre.

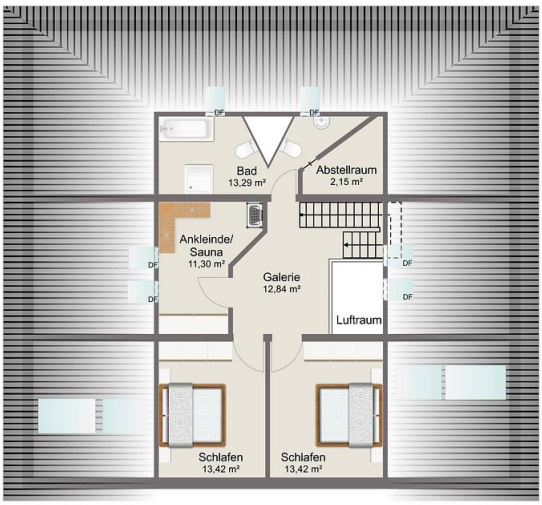
Lassen Sie sich vom Charme des historischen Industriegebäudes gepaart mit einem modernen Wohnkonzept überzeugen.
Sie erreichen die Wohnung über eine breite Industrietreppe. Die untere Etage umfasst einen ca. 104 m² großen Wohn-Ess-Bereich mit offener Wohnküche sowie ein ca. 23 m² großes Schlafzimmer bzw. Büro. Über eine Holztreppe mit verschiebbarem Podestelement gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss, welches neben drei weiteren Zimmern ein geräumiges Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie eine Sauna verbirgt. die Galerie sowie die großen Panoramafenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente. Genießen Sie den unverbaubaren Blick auf die Rednitz mit ihrem Wehr. Zur Wohnung gehört ebenso ein fest zugeordneter Stellplatz direkt vorm Haus.

Überzeugen Sie sich selbst von der Individualität der Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich im südlichen Nürnberger Ortsteil Reichelsdorf/Mühlhof an der Grenze zu Schwabach. Vorort finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schule, Kindergarten und eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Reichelsdorf besitzt zwei S-Bahnhöfe. Von dort gelangen Sie bequem in wenigen Minuten in die Nürnberger Innenstadt. Der VGN-Bus der Linie 61 bringt Sie im 10-Minuten-Takt in Richtung Schwabach oder nach Röthenbach/Schweinau mit U-Bahn-Anschluss. Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Immobilie.


WC
6,53 m²
Heizraum/
Bestand
Küche
Wohnen/Essen/Küche
103,35 m²
Arbeiten
22,92 m²


Bad
13,29 m²
Abstellraum
2,15 m²
Ankleinde/
Sauna
11,30 m²
Galerie
12,84 m²
Luftraum
Schlafen
13,42 m²
Schlafen
13,42 m²

Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z

Capital – Top-Makler Nürnberg – Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche – Höchstes Kundenvertrauen 2020 – Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
Focus Money – Fairster Immobilienmakler – 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut – Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland – Ausgabe 6/2021
Bellevue Best Property Agents 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg