



## 90439 Nürnberg

# Modernes Lofthaus (BJ 2003) mit besonderem Wohnflair



**697.500 €**

Kaufpreis

**160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**169 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH**

Andreas Meschütz

Tel.: 0911 51799900

am@immonuernberg.de



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	169 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	697.500 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,90 % (inkl. 19
Tiefgarage	17.500 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	09.12.2019
gültig bis	08.12.2029
Baujahr (Haus)	2003
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	73.9

## Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

## Zustand

Baujahr	2003
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bad

Fenster	✓
Dusche	✓
Wanne	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Das Haus wurde 2003 neu als Wohnhaus ausgebaut und erstreckt sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn-, Koch- und Essbereich den Mittelpunkt: mit beeindruckender Raumhöhe, moderner Einbauküche und direktem Zugang zur von Bäumen eingerahmten Süd-Terrasse. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates Arbeitszimmer, ein Gäste-WC und einen zweiten kleinen Außenbereich auf der Eingangsseite mit Ost-Ausrichtung.

Im Obergeschoss setzt sich der besondere Charakter fort: Die offene Galerie schafft spannende Blickachsen in den Wohnbereich und eignet sich je nach Bedarf als Musik-, Lese- oder zusätzlicher Arbeitsbereich. Außerdem befinden sich im Obergeschoss das Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie das Bad.

Weitere Details zum Haus:

- Gas-Therme (2023) mit Warmwasseraufbereitung
- Energieeffizienzklasse B
- ca. 50 m<sup>2</sup> großer Wohn-, Koch- und Essbereich mit großen Fensterfronten
- moderne Einbauküche mit Kücheninsel
- Speisekammer/Abstellraum
- Hauswirtschaftsraum
- Parkett und Fliesen
- offene Galerie mit Lichtkuppel
- Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und Lichtkuppel im 1. OG
- WC im EG
- elektrische Außenjalousien (außer WC)
- TG-Stellplatz
- frei werdend (verfügbar nach Absprache)



## Beschreibung

---

Architektonisch alles andere als gewöhnlich: Dieses Lofthaus verbindet das luftige Raumgefühl einer ehemaligen Produktionshalle mit dem Komfort eines modernen Zuhauses. Große Fensterfronten im Wohnbereich, zwei offene Ebenen und private Außenbereiche schaffen ein Wohnkonzept für alle, die nicht nach Standard suchen – sondern nach einem Haus mit Charakter und kurzen Wegen in die Stadt. Ins Nürnberger Zentrum sind es gerade einmal 10 Minuten mit der U-Bahn oder dem Fahrrad.

## Lage

---

Nürnberg-St. Leonhard liegt westlich der Innenstadt und ist gut angebunden: Die U-Bahn-Stationen Sündersbühl und St. Leonhard sind schnell zu Fuß erreichbar. Von dort geht es in wenigen Minuten zum Plärrer (und damit in die Altstadt), zum Hauptbahnhof oder direkt Richtung Flughafen. Auch mit dem Fahrrad sind Sie zügig im Zentrum.

Für den Alltag finden Sie entlang der Rothenburger Straße Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Restaurants und Take-aways. Grünflächen gibt es ebenfalls in der Nähe: Der Marie-Juchacz-Park liegt gleich ums Eck, der Westpark ist mit dem Fahrrad schnell erreicht.

## Sonstige Angaben

---

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













