



90489 Nürnberg

4-Zimmer-Altbauwohnung mit Sauna und Dachterrasse in Nürnberg-Schoppershof



479.000 €

Kaufpreis

155 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



VR Bank
Immobilien GmbH
Bamberg - Forchheim

Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Horst Franke
Tel.: 09126 2898-418
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	155 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	15.02.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1912
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	125.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D

Preise & Kosten

Kaufpreis	479.000 €
Kaufpreis / qm	3.090,32 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1912
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Sauna	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---



Beschreibung

Das exklusive Mehrfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1912/1913 im Jugendstil erbaut. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein fünfgeschossiges Eckhaus mit Mansarddach, Zwerchgiebel und Schlepptgauben. Das Erdgeschoss wurde mit Sandstein-quadermauerwerk gemauert, die Obergeschosse verputzt. Der markante dreigeschossige Sandsteinerker des Gebäudes sowie der Putzdekor prägen die Jugendstilformen 1912/1913. Einige der Jugendstilelemente sind bis heute erhalten wie z.B. die Aussenfassade und das Treppenhaus.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss des Gebäudes und bietet insgesamt eine Wohnfläche von ca. 155 m². Genügend Platz zum Wohnen und Arbeiten.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man den Charme vergangener Zeiten. Angekommen im 4. OG kommt man über den Flur in den offenen Küchenbereich. Hier können Sie für sich oder gemeinsam mit Freunden wunderbar kochen. Direkt nebenan findet sich gleich das Esszimmer, das genügend Platz für eine große Tafel bietet.

Das Arbeitszimmer hat die ideale Größe für ein funktionierendes Homeoffice. Das Schlafzimmer ist nach Norden ausgerichtet, so bleibt es auch an heißen Tagen schön kühl. Zusätzlich auf dieser Etage ist noch ein kleiner Abstellraum für Vorräte oder Staubsauger.

Über eine gewendelte Treppe erreicht man das eigentliche Highlight der Wohnung – einen riesigen offenen Raum mit eigenem Bad und einer Dachterrasse mit herrlicher Aussicht über die Dächer von Nürnberg. Im Dachgeschoss stehen ca. 68 m² Wohnfläche zur Verfügung. Aufgrund der vorhandenen Dachschrägen ist die Grundfläche des Raumes noch bedeutend größer.

Das ist der ideale Raum für ein wunderschönes Wohnzimmer. Durch die Doppelflügeltüren zur Dachterrasse hat man auch bei geschlossenen Türen einen herrlichen Ausblick.

Hier steht auch bereits ein Kaminanschluss zum Einbau eines Holzofens oder eines offenen Kamins zur Verfügung. So könnte man die kalten Wintertage gemütlich am Feuer verbringen. Die Wohnung wird grundsätzlich über die im Haus bereits vorhandene Gaszentralheizung beheizt.

Auf der herrlichen Dachterrasse lassen sich schöne Sommerabende bei einem Glas Wein genießen. Oder stoßen Sie mit einem Glas Sekt an Silvester auf das neue Jahr an und genießen Sie dabei das Feuerwerk.

Die oberen Räumlichkeiten im Dachgeschoss haben einen zusätzlichen Ausgang zum gemeinschaftlichen Treppenhaus. So können Sie Ihre Gäste auch direkt in Ihrem Wohnzimmer empfangen. Auf dieser Etage befindet sich noch ein separates Badezimmer mit Toilette.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Das monatliche Hausgeld (inkl. Verwaltung, Heizkosten u. Instandhaltungsrücklage) beträgt zurzeit ca. 372,00 €/Monat.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Nordosten der Stadt Nürnberg, im beliebten Stadtteil Rennweg. Gut angebunden an die U-Bahn, erreicht man alle Ziele der Stadt in nur wenigen Minuten. Mit dem Auto ist der Autobahnanschluss zur A3 nur ca. 5 km entfernt. Naherholungsgebiete, wie z.B. die Fränkische Schweiz sind in ca. einer halben Autostunde zu erreichen.

Im näheren Bereich gibt es alles, was zum täglichen Leben notwendig ist. Ärzte, Apotheken, Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Das Nordostbad mit Außenbecken ist nur ca. 800 Meter entfernt. Insgesamt bietet Nürnberg vielfältige Einkaufs- und



Freizeitangebote, die durch die zentrale Lage schnell erreichbar sind.

Auch kulturell hat Nürnberg viel zu bieten. Angefangen von Opernhaus, Meistersingerhalle, Kinos und gastronomischen Betrieben, über die verschiedensten Veranstaltungen wie Bardentreffen, Blaue Nacht usw.

















