

IMMOBILIEN · PROJEKTENTWICKLUNG

## ROOMS4 - topmodernisierte 4,5 Zimmer-Wohnung mit Gartenanteil



90461 Nürnberg, Deutschland

## Daten im Überblick

<b>externe Objnr</b>	EI-1298-32 EG	<b>Etagenzahl</b>	1
<b>Objektart</b>	Wohnung/ETW	<b>Baujahr</b>	1952 und 2017
<b>Objekttyp</b>	Etagenwohnung	<b>Zustand</b>	Erstbezug nach Sanierung
<b>Wohnfläche</b>	ca. 97 m <sup>2</sup>	<b>Letzte Modernisierung</b>	2017/2018
<b>Anzahl Zimmer</b>	4,50	<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2	<b>Nutzbar ab (Datum)</b>	24.04.2018
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2	<b>Dist.Kindergarten (km)</b>	0,30 km
<b>Balkon/Terrasse Fläche</b>	ca. 8 m <sup>2</sup>	<b>Dist.Schule (km)</b>	0,03 km
<b>Befuerung</b>	Gas	<b>Kaufpreis</b>	425.000,00 €
<b>Boden</b>	Parkett	<b>Maklercourtage</b>	f. d. Käufer 3,57% incl. 19% MwSt. v. Kaufpreis
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung	<b>Hausgeld</b>	340,00 €
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug		

## Beschreibung

Bei dieser 4 ½ Zimmer-Wohnung im Erdgeschoß eines Mehrparteienhauses, handelt es sich um einen Erstbezug nach umfangreichen Umbauarbeiten, die für das gesamte Gebäude bereits im Frühjahr 2018 abgeschlossen sein werden.

Die Wohnung befindet sich in einen klassischen Altbau, der in den 1950er Jahren neu aufgebaut wurde und aktuell, im Rahmen der Sanierung, fachmännische aufgearbeitet wird.

Hierbei wird besonderer Wert auf die Revitalisierung der typischen Altbauernkmale gelegt. Bei der Ausstattung werden ausschließlich hochwertige Materialien verarbeitet. Die frisch sanierte Wohnung erreichen sie wahlweise über eine schöne, altbautypische Holztreppe oder bequem über den neu errichteten Stahl-Glas Aufzug.

Sie betreten die Wohnung - durch die neu gestaltete Wohnungseingangstüre - über einen hellen, mit Parkett verlegten Flur, von dem alle weiteren Räume abzweigen.

In diesem großzügigen Eintrittsbereich findet sich Platz für eine Garde-

robe.

Lichtdurchflutet und mit Blick in einen angelegten Innenhof mit kleinem Strauchbestand, besticht die Wohnung durch eine großzügige Raumaufteilung und man erkennt, dass hier großer Wert auf ausgesuchte Materialien sowie liebevolle Details gelegt wurde.

In herrlicher süd-west Ausrichtung befindet sich das Ess- und Wohnzimmer, welche mit großen Fenster ausgestattet sind und ein sonniges Raumgefühl bietet.

Gegenüber diesen beiden Räumen erschließen sich ein Duschbad sowie die Küche.

Die Küche verfügt über einen, der insgesamt zwei Austritte zum neu errichteten Balkon, der in den ruhigen, zur Wohnung gehörenden Privatgarten führt.

Dieser ist als Sondernutzungsrecht speziell dieser Wohnung zugewiesen.

Über die Verlängerung des Flurs erreicht man den hinteren, privaten Bereich der Wohnung.

Hier findet sich das große Schlaf- mit separatem Ankleidezimmer, ein

## IMMOBILIEN · PROJEKTENTWICKLUNG

weiteres Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, ein praktischer Abstellraum, sowie ein Büro über welches man ebenfalls Zutritt zum Balkon erhält.

In allen Räumen wurde edler Eichendielen-Boden verlegt.

In den beiden Nasszellenbereichen des Bades und Duschbades können großflächige, anthrazitfarbene Boden- bzw. weiße Wandfliesen nach Käuferwunsch verarbeitet werden.

Zur Wohnung gehört ein praktisches Kellerabteil und ein Fahrradabstellplatz.

Insgesamt betrachtet ist diese Wohnung eine seltene Gelegenheit für all jene, die sich eine neuwertige und doch zentral gelegene Wohnung mit Altbaucharme wünschen.

3,30 Meter hohe Räume, beste Ausstattung - der Charme des Altbaus in Kombination mit dem Komfort des Neuen bietet eine besondere Wohnatmosphäre.

Die wesentlichen Ausstattungsdetails:

- neue Kunststoff-Fenster
- energetische Sanierung mit Vollwärmeschutz
- moderne Ausstattung der Bäder in weiß mit Schmuckfries
- alle Wohnungen mit Balkon
- alle Wohnungen mit Stuckleiste, teilweise alter Stuck
- Eichendielenboden
- Raumhöhe je nach Etage zwischen 2,80 m - 3,40 m
- Raumhöhe in der Dachgeschosswohnung bis 4,00 m
- in der großen Wohnung integrierte Deckenbeleuchtung
- gläserner Lift
- exklusive Dachterrassenwohnung mit Panoramafenstern und Balkon
- Zentralheizung
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
- alle Wohnungen mit Waschmaschinenanschluß
- zu jeder Wohnung gehört ein Fahrradabstellplatz im Hof und ein Kellerabteil

Zahlreiche Details des Altbaues wie z. B. die alten Fensterbänke, kleine Nischen und Schiebetüren und teilweise altes Riemenparkett wurden erhalten. Die alten Türen in Lärchenholz wurden weiß gestrichen.

### Ausstattung Beschreibung

## IMMOBILIEN · PROJEKTENTWICKLUNG

Das Gebäude ist derzeit eingerüstet, daher können wir noch keine Bilder von aussen zeigen. Vor den Fenster befindet sich ein Schutzfolie.

### Lage

Der Stadtteil Glockenhof grenzt an die Marienvorstadt und liegt in sehr zentraler aber ruhiger Lage. Sowohl mit den Auto als auch zu Fuß ist der Frauentorgraben und die historische Altstadt schnell erreicht. Die Straßenbahn und die S-Bahn Station sorgen für beste Verbindung in die gesamte Metropolregion.

Das ehemalige Arbeiterviertel der Nachkriegszeit hat sich zwischenzeitlich fein rausgeputzt. Heute ist es eine liebenswerte Mischung aus den denkmalgeschützten Stadthäusern mit den typischen Sandsteinfassaden der Gründerzeit und chick renovierten Mehrfamilienhäusern. Kindergarten und Kindergrüpe befinden sich im Viertel, alle Schulen in den angrenzenden Stadtvierteln.

Die Metropolregion Nürnberg zählt zu den zehn größten Wirtschaftszentren in Deutschland. Sie ist Standort von rund 160.000 Unterneh-

men darunter auch viele namhafte Global-player.

Seit einigen Jahren werden der Klimaschutz und dessen neue Technologien in der Region besonders focussiert.

Der gesamte Nürnberger Westen erlebt gerade eine zukunftsorientierte Veränderung.

Der Freistaat Bayern hat hier das ehemalige AEG-Gelände erworben und somit die Chance die über die gesamte Region zersiedelten Universitäten auf einem Platz zu bündeln und die FAU direkt zu den internationalen Spitzenuniversitäten zu katapultieren.

Daher ist jetzt die beste Zeit für eine Kapitalanlage am Wissenschafts- und Zukunftsstandort Nürnberg.

Bildergalerie



Wohnzimmer



Blick aus dem Wohnzimmer



Büro



Büro unmöbliert



Kinderzimmer



Küche

**Bildergalerie**



Bad



Schlafzimmer



Gang



Gang



Wannenbad



Blick von der Terrasse

IMMOBILIEN · PROJEKTENTWICKLUNG

## Grundriss





IMMOBILIEN · PROJEKTENTWICKLUNG

## Ihr Ansprechpartner

Herr Robert Stephan  
ROOMS4 Immobilien und Projektentwicklung  
Maximiliansplatz 12a  
80333 München

Tel.: 089/ 23 23 15 58  
Mobil: 0163/ 44 44 110

Email: [r.stephan@ROOMS4.de](mailto:r.stephan@ROOMS4.de)

Wir sind Immobilienmakler. Unsere Tätigkeit bezieht sich auf den Nachweis oder die Vermittlung von Vertragsgelegenheiten gemäß § 652, § 653, § 654 BGB. Unsere Nachweise sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Weitergabe an Dritte kann Schadenersatzansprüche nach sich ziehen. Die oben genannte Provision ist mit Vertragsabschluss verdient und fällig und vom Käufer oder Mieter zu zahlen. Auch Nachfolge- oder Ersatzgeschäfte sind provisionspflichtig. Es ist uns erlaubt, auch für die andere Seite tätig zu werden. Haftungsausschluss: Für Zwischenverkauf- oder Vermietung, Irrtum oder Fehler in den von uns weitergegebenen Angebotsdaten übernehmen wir keine Haftung.