

**90419 Nürnberg**

HEGERICH: Extravagante Maisonettewohnung mit herrlicher Dachterrasse in Nürnberg-St.-Johannis

**520.000 €**

Kaufpreis

120 m²

Wohnfläche

120 m²

Gesamtfläche

4

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN**Ihr Ansprechpartner****Hegerich Immobilien GmbH**

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605-0

ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m ²
Gesamtfläche	120 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Logia	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	520.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	502 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

**Energieausweis**

Art	Bedarf
Ausstellldatum	24.06.2017
gültig bis	23.06.2027
Baujahr (Haus)	1900
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	229
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab	max. 12 Monate
--------------	----------------

Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2009
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Keller
- uneinsehbare Dachterrasse & Balkon (Südausrichtung)
- Einbauküche
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Große Fensterflächen im Wohn/Schlafbereich
- zwei Bäder
- Böden: Parkett, Fliesen
- Gaszentralheizung



Beschreibung

Im Dachgeschoss dieses Wohnhauses aus ca. 1900 in Nürnberg verbirgt sich ein zauberhaftes Juwel. Hier wurde vom Architekten im Jahr 1986 mit viel Liebe zum Detail eine Maisonettewohnung angelegt, die jeden Besucher auf den ersten Blick begeistert.

Gleich beim Betreten dieser lichtdurchfluteten Eigentumswohnung fällt der extravagante Schnitt auf. Der Wohn-, Ess- und Küchenbereich wurde offen und großzügig gestaltet und bietet einen unverbaubaren Ausblick ins Grüne. Die Dachschrägen vermitteln Behaglichkeit. Große Fenster an allen Seiten sorgen für viel Licht und tragen zum freundlichen Flair der Wohnung bei. Dazu sind es die vielen kleinen liebevollen Details, die den besonderen Charme dieses Objektes ausmachen. Der Grundriss ist originell und einzigartig und kann, dank des gut durchdachten Raumkonzeptes, individuell gestaltet werden.

Neben dem Wohn-/Essbereich mit Einbauküche verfügt die Maisonettewohnung über ein Schlafzimmer sowie ein Kinder- und Arbeitszimmer auf der 1. Ebene.

Über eine gut erhaltene Treppe aus dem Baujahr gelangen Sie in das obere Geschoss. Hier befindet sich unter der Dachschräge ausreichend Platz für einen weiteren Wohnbereich sowie zusätzlicher Platz, welcher beispielsweise als Arbeitsecke dienen kann. Außerdem erwarten Sie hier oben eine ganz besondere Überraschung: Die große, ebenfalls uneinsehbare Dachterrasse mit Südausrichtung bietet Ihnen die Möglichkeit zu entspannen und den Blick über die Dächer der Nachbarschaft bis hin zum Wiesengrund schweifen zu lassen. Dank des hochwertigen Parkettbodens auf dieser Ebene herrscht eine warme Atmosphäre und Sie fühlen sich hier wie im Urlaub.

Bis ins Detail wurde bei der Gestaltung der Maisonette im Jahre 1986 auf zeitlose Materialien und eine exzellente Verarbeitung Wert gelegt. Im Laufe der Jahre wurden immer wieder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Lage

Der Stadtteil St. Johannis zählt zu den beliebtesten und begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs. Er liegt nordwestlich der Altstadt und zeichnet sich durch seine zentrale, zugleich ruhige und grüne Lage aus. Das Viertel vereint historische Bausubstanz, urbanes Leben und eine hervorragende Infrastruktur – ideal für Familien, Berufstätige und Studierende gleichermaßen.

Umgebung und Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, charmante Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen. Die beliebten Straßen rund um die Johannisstraße, den Friedrich-Ebert-Platz und den Pegnitzgrund laden zum Flanieren und Verweilen ein. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Straßenbahn- und Bushaltestellen liegen in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu anderen Stadtteilen. Über den nahegelegenen Nordwestring besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und die Autobahnen A3, A73 und A9.

St. Johannis verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und Naherholung – eine der besten Adressen Nürnbergs für anspruchsvolles Wohnen in zentraler Lage.

Sonstige Angaben



Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse





