

A photograph of a modern dining room. In the center is a light-colored wooden dining table with four dark, upholstered chairs. A large, round, white paper lantern hangs from the ceiling. The background features a large window with multiple panes, some of which are open. A potted plant is visible on the left. On the right, there is a small framed picture on the wall and a tall, thin candle holder with a yellow candle. In the foreground, a wooden coffee table holds a glass bottle and a candle holder. The floor is made of light-colored wood.

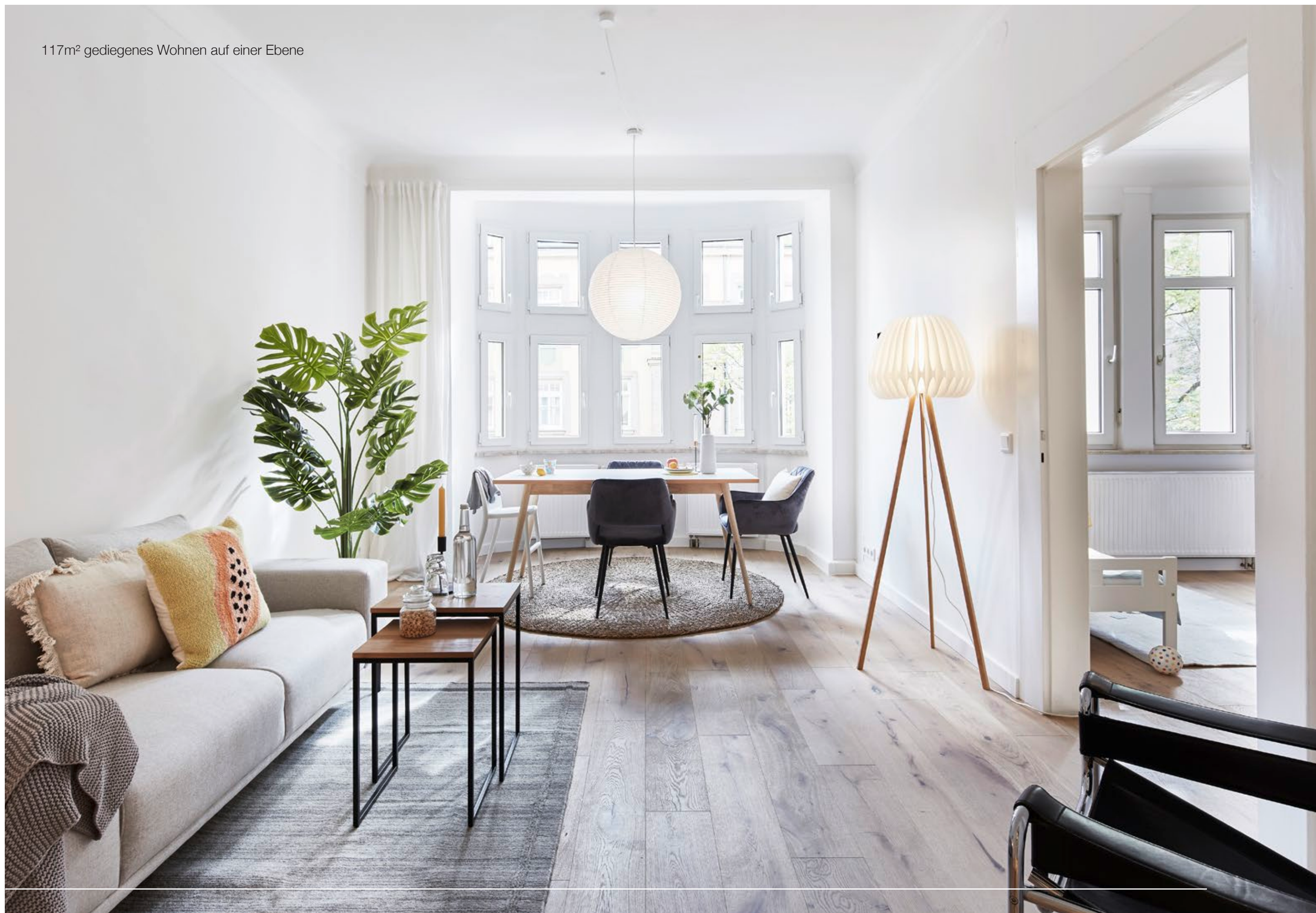
Jugendstilraum

Exclusives Altbau-Wohnen
Im schönsten Teil der Nürnberger Nordstadt

5-Zimmer Altbau-Glück
Erfülltes Leben auf 117 Quadratmetern



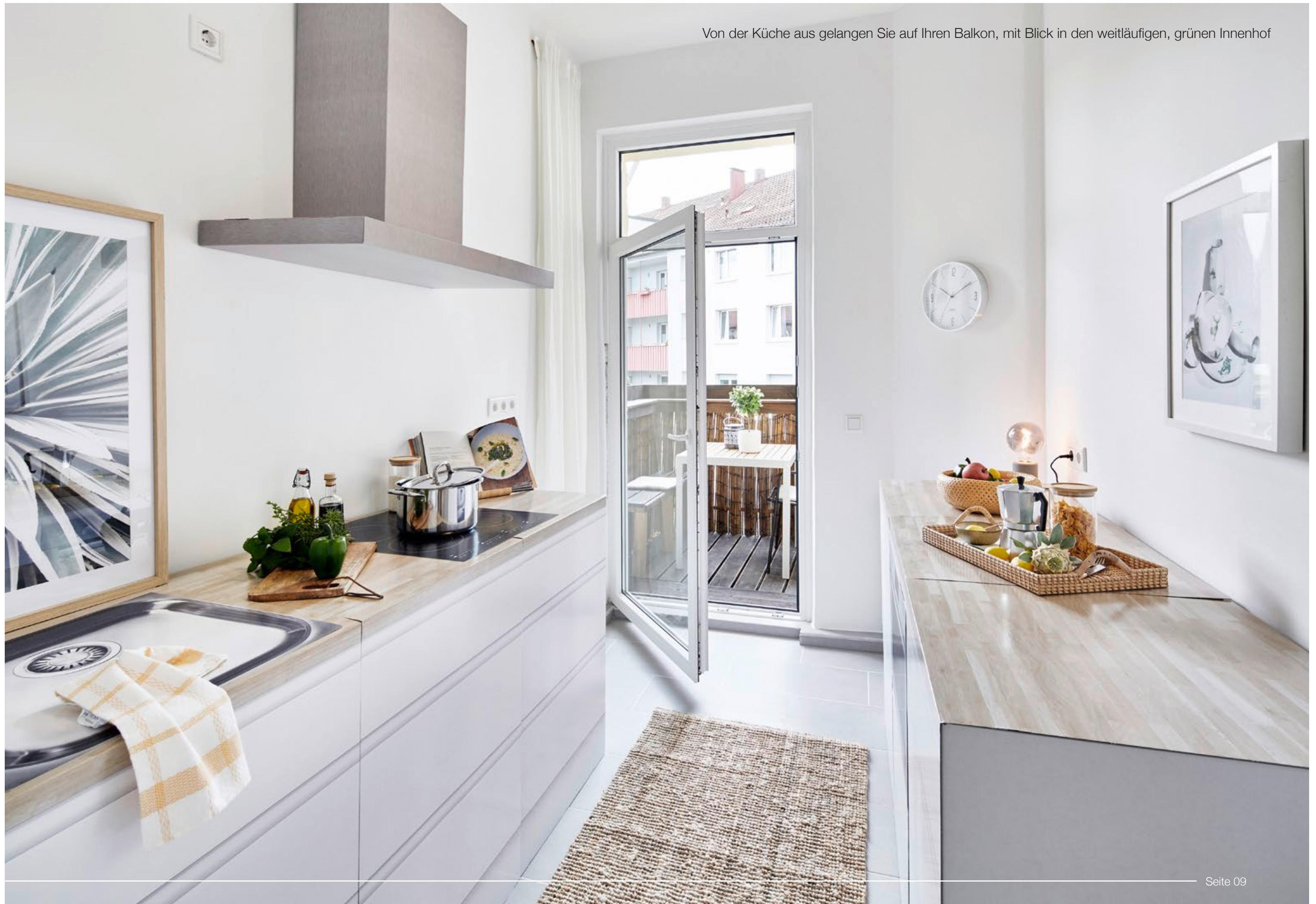
117m² gediegenes Wohnen auf einer Ebene



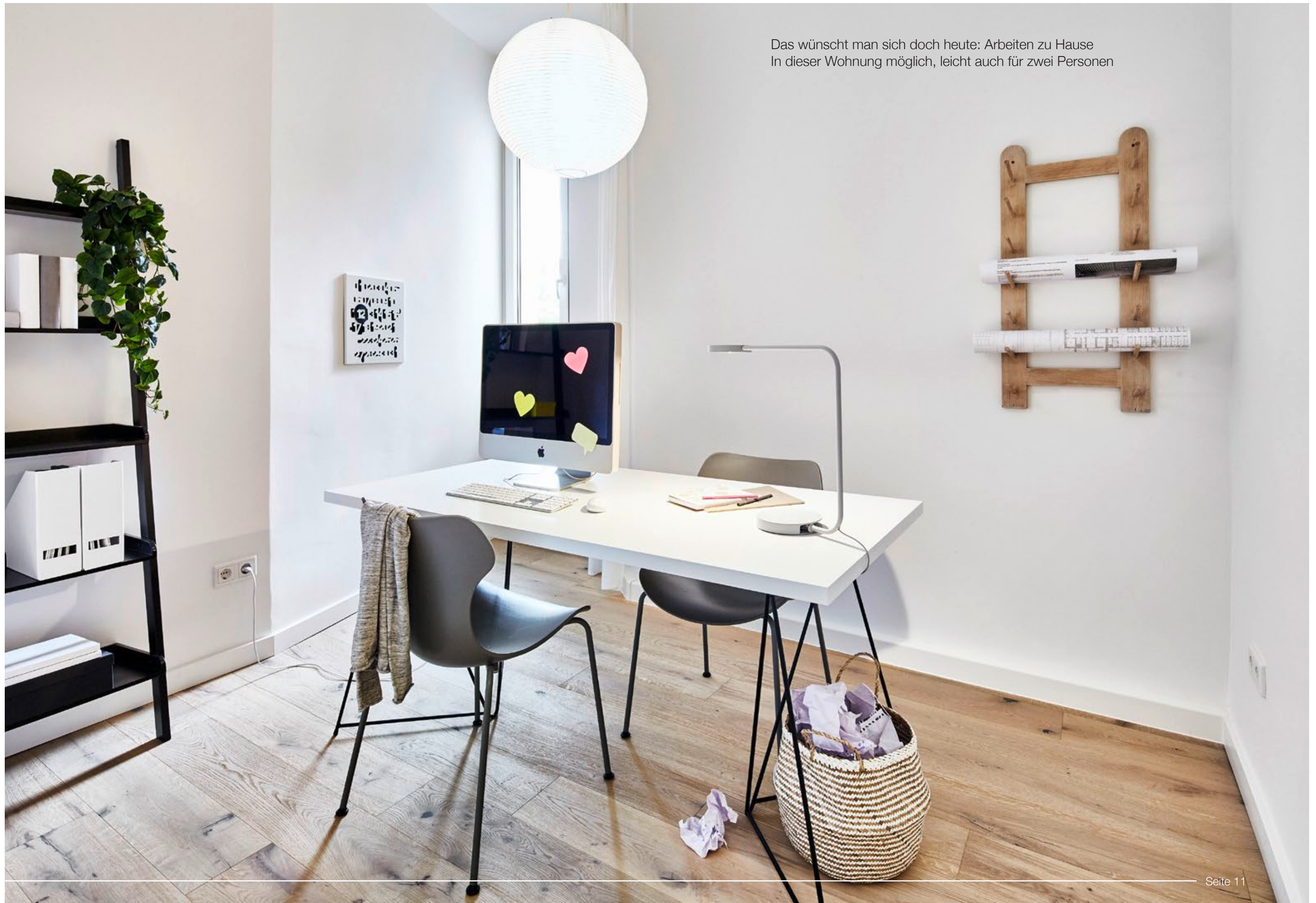
Altbau heißt: hohe Decken und groooooße Zimmer
Hier kann sich ihr Nachwuchs prächtig entfalten



Von der Küche aus gelangen Sie auf Ihren Balkon, mit Blick in den weitläufigen, grünen Innenhof



Das wünscht man sich doch heute: Arbeiten zu Hause
In dieser Wohnung möglich, leicht auch für zwei Personen



OBJEKTDESCRIBUNG

Diese wunderschöne Jugendstilwohnung mit imposanter Fassade liegt perfekt in der attraktiven Nürnberger Nordstadt, einem Flecken, der so zentral ist und dennoch Ruhe und Freundlichkeit ausstrahlt. Attraktive Gastronomie, angesagte Cafés und drei Parks mit Spielplätzen erreicht man genauso bequem zu Fuß wie REWE, Rossmann und eine Postfiliale. Die U-Bahnstation „Kaulbachplatz“ ist nur 40m von der Haustür entfernt – das Auto darf hier gerne auf dem Anwohnerparkplatz Pause machen.

Nachdem ggf. das Fahrrad im Fahrradkeller im schönen, mitnutzbaren Hinterhof sicher abgestellt ist, kommt man in die Wohnung im 2. Obergeschoss, wo 4 1/2 Zimmer für jede Lebenssituation genügend Platz bieten – egal ob Homeoffice, Yogazimmer, Gästezimmer, Hobbyraum - oder ein Kinderzimmer für jedes Kind!

Hier wird Lebensqualität geboten: man bewegt sich auf heller Landhausdiele durch die hohen Räume mit ihren großen Fenstern - und atmet Licht und Luft.

Drei Zimmer sowie die Küche mit Balkon gehen nach Süden – hier genießt man die Sonne den ganzen Tag. Zwei weitere Räume blicken nach Westen auf das Leben im Quartier und eine verkehrsarme Straße. Der saubere Keller rundet den hohen Nutzwert dieser Wohnung ab.

Erfüllt diese Wohnung alle Punkte auf der Wunschliste Ihrer Traumwohnung? Oder fehlt Ihnen noch eine Information? Dann sprechen Sie mit uns!

LAGE

Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in bester Nürnberger Nordstadtlage!

Das eindrucksvolle Jugendstilhaus fügt sich mit vielen anderen gut erhaltenen Bauten im Stadtteil „Gärten hinter der Veste“ zu einem einzigartigen Ensemble.

Hier ist, nach dem Ausgang in Nürnbergs Innenstadt an einem Freitagabend der späte Nachhauseweg lediglich ein kurzer Spaziergang. Den Frühstückskaffee am Samstagmorgen genießt man vielleicht im „Café Flora“, oder für den Kenner, in der Kaffeerösterei „Espressolab“. Danach geht es über den Wochenmarkt am Kobergerplatz, wo wir aus dem frischen und gesunden Angebot unserer fränkischen Bauern auswählen. Mittags oder Abends laden das Siculum (italienisch) oder die Taverna (griechisch) gleich gegenüber zum Essen ein – neben vielen weiteren gastronomischen Highlights. Am Sonntag bietet sich ein kleiner Spaziergang in die Altstadt an – vielleicht mit einem Eis hinauf zur Burg, die ja jetzt unsere neue Nachbarschaft ist!

Durch die U-Bahnhaltestelle direkt vor der Haustür werden viele (Arbeits-) Wege kurz. Und auch der Nachwuchs kommt eigenständig und sicher zur Friedrich-Hegel Grundschule, zur Ludwig-Uhland Mittelschule oder zum Hans-Sachs-Gymnasium. Geheimtipp: die besten Lebkuchen gibt es bei der Bäckerei Düll gleich um die Ecke!

Haben wir noch ein Highlight vergessen? Dann sagen Sie es uns, wenn Sie zur Besichtigung vorbeikommen!

ECKDATEN

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung

Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

PLZ	90408
Ort	Nürnberg
Bundesland	Bayern

Wohnfläche inkl. Balkon	ca. 117 m²
Befuerung	Gas
Heizungsart	Gasetagenheizung
Anzahl Zimmer	5
Bad	1
Separates WC	ja
Etage	2
Keller	ja

Balkon	Ja
Kabel, SAT, TV	Ja
Baujahr	1906

Energieausweis	nicht notwendig (Ensembleschutz)
----------------	----------------------------------

Kaufpreis Wohnung	649.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. Mwst.

Hausgeld monatlich	170,00 €
--------------------	----------

Ein Hingucker im Nürnberger Norden
Die Fassade Ihres neuen Zuhauses in der Friedrichstraße 64 in Nürnberg





Andere reisen durch die halbe Stadt, um sich hier mit regionalen Produkten zu versorgen
Sie gehen einfach nur runter und auf dem Gehweg 50 Meter rechts

Träumen Sie hier im Grünen und das mitten in der Nordstadt



Ehrwürdiges Gemäuer. Modernes Bad. So wünscht man sich Leben im Altbau



Pssst, das Kleine schläft!
Hier weckt allenfalls das fröhliche Gezwitscher der gefiederten Nachbarn

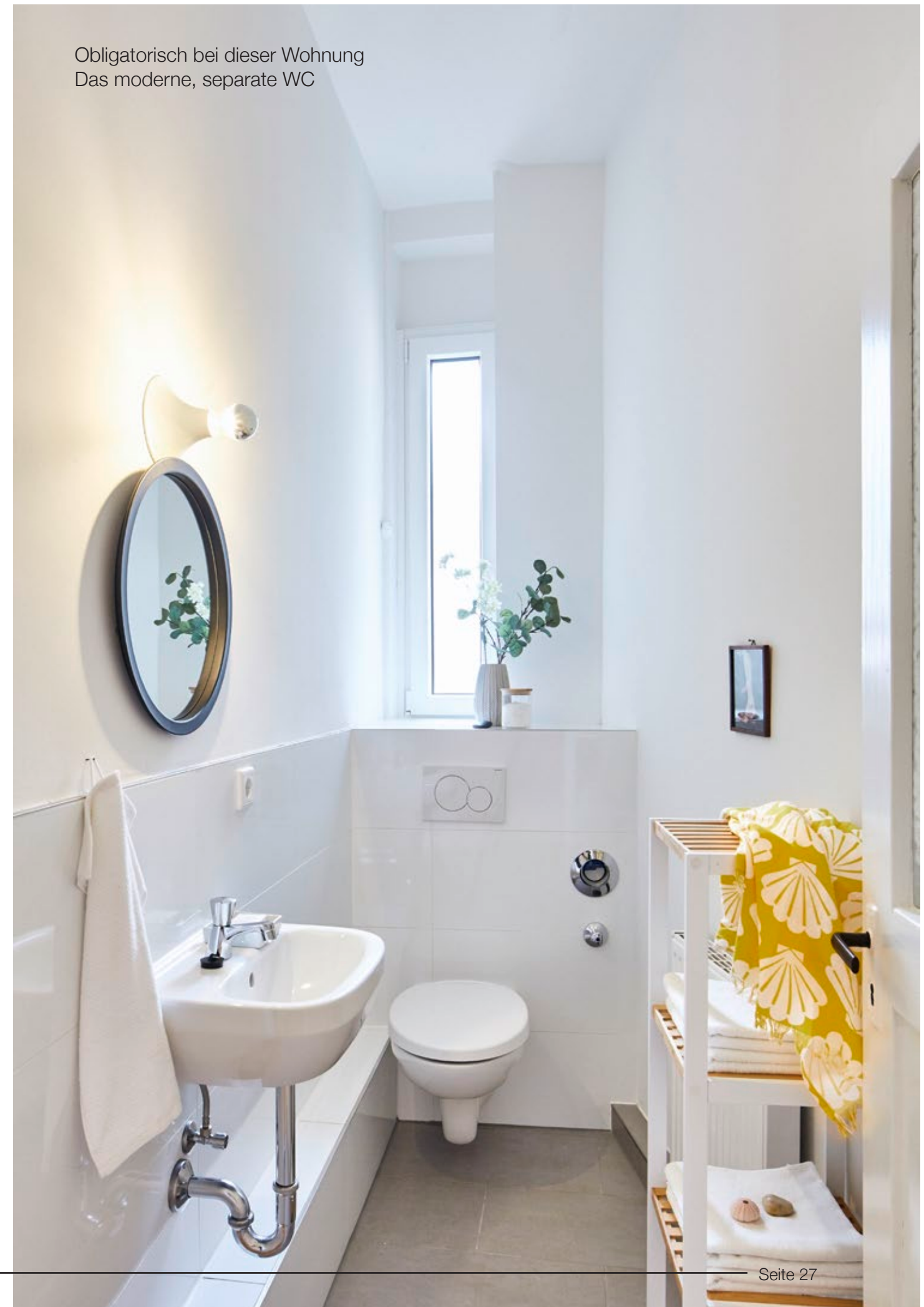


Obligatorisch bei dieser Wohnung
Das moderne, separate WC

HINWEISE ZUM EXPOSÉ

Alle Angaben wurden sorgfältig gemacht und beruhen auf Angaben des Eigentümers.
Das Vorhandensein von Fehlern kann deshalb nicht ausgeschlossen werden.
Die Angaben in diesem Exposé erfolgen unter Ausschluss jeglicher Haftung, es sei denn es liegt eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung vor.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % vom wirtschaftlichen Kaufpreis inkl. der gesetzlichen MwSt.;
Wir weisen darauf hin, dass wir sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig werden können und dafür von beiden Parteien eine Provision verlangen.



Der städtische Chauffeurdienst holt und bringt Sie hier im 5 Minutentakt





IHR ANSPRECHPARTNER

Uwe Schmidt
Ziegelhütter Hauptstraße 28
90518 Altdorf
0176 1342 4080
MaklerUweSchmidt@gmx.de

