



## Elegante exklusive Galeriewohnung mit uneinsehbarer Dachterrasse in Top Lage

	BÖLLER Immobilien e.K. Bindergasse 16 90403 Nürnberg Tel.: 0911 - 376 60 60 Fax: 0911 - 376 60 616 E-Mail: <a href="mailto:info@boeller-immobilien.de">info@boeller-immobilien.de</a>
Lage:	90461 Nürnberg   Nibelungenviertel
Wohnfläche:	ca. 98 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1980
Zimmer:	2,5 Zimmer
Ausstattung:	<p>Es ist fast unglaublich: die wunderschöne <b>Dachgeschosswohnung</b> mit der <b>großen Galerie</b> hat bezaubernden Charme und so schönes Licht, dass man für immer bleiben möchte.</p> <p>Es ist schon etwas ganz Besonderes: echter <b>Marmor aus Carrara</b> liegt auf dem Boden, weiße Wände und Wandbeleuchtung mit Occhio-Sento. Die Wohnung ist mit <b>zwei Tageslichtbädern</b>, Abstellräumen und einer weißen, zum Stil der Wohnung passenden <b>Einbauküche von „Leicht“</b>, sehr hochwertig und außergewöhnlich ausgestattet.</p> <p>Unvergessliche Sommerabende verbringen Sie auf der traumhaften, <b>uneinsehbaren Dachterrasse</b>.</p> <p>Eine Treppe führt nach oben zu der <b>offenen Galerie</b>, die bis in den Spitzgiebel offen ist - ein richtiger Hinkucker. Auf der Galerie ist ein Abstellraum und ein großer „MEGA“ Kleiderschrank mit Schiebetüren. Hier liegt <b>Parkettboden</b> aus Roteiche. Die <b>Dachflächenfenster</b> sind elektrisch und mit Sonnenschutzrollos ausgestattet.</p> <p>Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, die Waschmaschine und der Trockner finden Platz in dem gemeinsamen Waschräum.</p> <p>Sehr <b>viel Komfort</b> in einer <b>exquisiten Lage</b>. Das ist maximal Wohnen mit <b>allen Sinnen!</b></p>
Bezug:	nach Absprache
Mietpreis:	1.230,00 €
Garage:	100,00 €
Nebenkosten:	220,00
Heizkosten:	120,00
Energieausweis:	Verbrauchskennwert: wird neu erstellt   kWh/(m <sup>2</sup> a)   ÖL
Stadtteileben:	<p>Das <b>Nibelungenviertel - der Geheimtipp</b> unter den Stadtteilen - befindet sich südlich des Zentrums. Beeindruckende Altbauvillen sowie ausgefallene Designerhäuser prägen das Bild dieses Viertels.</p> <p><b>Hier zu wohnen hat Stil</b>. In direkter Nähe befinden sich die großzügige Parkanlage, der geschichtsträchtige <b>Luitpoldhain</b>, mit seinen ausgedehnten Grünflächen die zum Flanieren einladen. Im Sommer findet hier das bekannte Klassik Open Air statt.</p> <p>Für die alltäglichen Bedürfnisse sorgen die naheliegenden Geschäfte und gastronomischen Angebote.</p>

Das Nibelungenviertel kombiniert elegantes Wohnen mit guter Infrastruktur. **Eine hervorragende Anbindung** in alle Himmelsrichtungen sorgt für die gewünschte Flexibilität in der Metropolregion.

Die **Straßenbahn ist fußläufig**, mit dem Auto sind es nur wenige Minuten ins Stadtzentrum. Das Nürnberger Messengelände und der Hauptbahnhof sind gut erreichbar. Darüber hinaus gelangt man in gerade einmal 20 Minuten zum weltbekannten Flughafen Nürnberg.

Genau hier, wo Nürnberg **interessante Kontraste** vereint, eröffnet sich eine neue, **urbane Wohnkultur**.

---

Sonstiges:

Alle Objekte werden von uns im Alleinauftrag angeboten.

Alle Bilder haben Urheberrecht und dürfen ausschließlich nur von uns veröffentlicht werden.

Eine Kopie wird strafrechtlich verfolgt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur vollständig ausgefüllte Kontaktanfragen bearbeiten.

---

Objektbilder:



Kleine feine Dachterrasse



Offene Galerie



Wunderschönes Licht!



Schönes Ambiente!



Schöner Wohnen



Himmelsblick!



Tageslichtbad



Zuhause Ankommen!



Offene Küche



Ein Lebensgefühl!



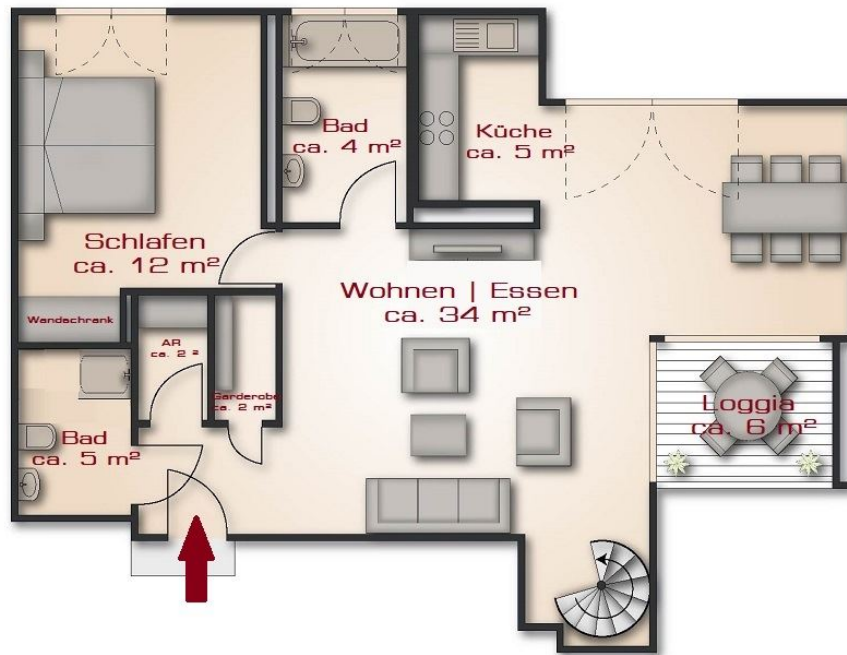
Nibelungenviertel



Luitpoldhain

## Grundriss 1

illustriert, nicht zur Maßentnahme geeignet



2. Obergeschoss

## Grundriss 2

illustriert, nicht zur Maßentnahme geeignet



## Notizen

Dotted lines for notes.

