



## 90491 Nürnberg

# Hochwertiges Penthouse in begehrter Lage Erlenstegens mit Panorama-Wintergarten



**839.000 €**

Kaufpreis

**167 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Fürth**

Kathrin Weidel

Tel.: 0911 / 477 213-52

kathrin.weidel@remax.de

### Flächen & Zimmer

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Wohnfläche | 167 m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 4                  |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1997 |
|----------------|------|

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1997     |
| Zustand | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 839.000 €       |
| Hausgeld        | 1.075 €         |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

### Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Das exklusive Anwesen ist hochwertig und mit vielen Extras ausgestattet:

- Aufzug mit direkten Wohnungszugang
- Fußbodenheizung
- Elektrische Jalousien
- Bodentiefe Fenster im Wohn-/ Essbereich und den Schlafzimmern
- Einbauküche
- großzügige Dachterrasse mit ca. 64 m<sup>2</sup> und Zugang vom Wohnbereich und den Schlafzimmern
- Laminat aus dem Jahr 2017
- Wintergarten
- Schiebetüren-Einbauschränk
- Spitzboden als weiterer Stauraum, exklusiv über die Wohnung zugänglich
  
- 2 Tiefgaragen-Stellplätze
- Kellerraum mit eigenem Wasseranschluss
- Hausmeisterservice für die Reinigung und Pflege des gesamten Anwesens



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen als Download Link zugeschickt.

Dieses einmalige Penthouse mit ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche besticht durch seine exklusive Lage im Villenviertel Erlenstegen. Genießen Sie das Leben in dieser einzigartigen, ruhigen und zugleich zentral gelegenen Wohnlage in bester Nachbarschaft.

Das luxuriöse Penthouse zeichnet sich durch einen beeindruckenden Grundriss mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit großer separater Küche, drei Schlafzimmern und zwei Bädern aus. Überwiegend bodentiefe Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes und exklusives Ambiente. Es erwartet Sie eine ca. 64 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die sowohl vom Wohn-/ Essbereich als auch von den Schlafzimmern aus mehrfach zugänglich ist. Durch die überwiegende Südausrichtung können Sie hier Ihre Abende mit Freunden genießen und bequem entspannen. Ein weiteres Highlight stellt der Wintergarten in Süd-West-Ausrichtung dar, wodurch Sie auch in der Übergangszeit die Sonne geschützt genießen können.

Zu Ihrem neuen luxuriösen Zuhause gelangen Sie über einen direkten Zugang mit dem Aufzug oder über das Treppenhaus. Eine Videosprechanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Mitverkauft werden zwei Tiefgaragenstellplätze, um Ihre Fahrzeuge sicher zu parken. Der Kaufpreis der Stellplätze beträgt je 20.000 €. Der Gesamtkaufpreis für diese beeindruckende Immobilie beträgt inkl. Stellplätzen beträgt 879.000 €.

In einer kleinen Wohnungsgemeinschaft mit nur 5 Wohneinheiten genießen Sie eine private und exklusive Nachbarschaft.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis: 24.10.2033  
Baujahr lt. Energieausweis: 1997  
Energieverbrauch beträgt : 96,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist: Erdgas E  
Die Energieeffizienzklasse ist: C

## Lage

Herzlich willkommen in Nürnberg Erlenstegen – einem der begehrtesten Stadtteile der Noris! Diese exklusive Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch eine erstklassige grüne Lage, die alles bietet, was Sie für ein komfortables und erfülltes Leben benötigen. Erlenstegen ist grün gelegen und bietet einen hohen Naherholungswert. Diese luxuriöse Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Erlenstegen.

Für Familien ist die Nähe zu mehreren Schulen und Kindergärten in fußläufiger Entfernung ein unschätzbare Vorteil. Durch die Gebrüder-Grimm-Grundschule, das Melanchthon-Gymnasium sowie die Rudolf-Steiner-Waldorfschule können Ihre Kinder eine inspirierende Lernumgebung genießen.

Feinschmecker und Genießer kommen in Erlenstegen voll auf ihre Kosten. In der Umgebung finden Sie eine vielfältige Auswahl an Restaurants, die sowohl lokale als auch internationale Küche anbieten. Ob Sie ein gemütliches Abendessen zu zweit planen oder mit Freunden speisen möchten – hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.



Die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind nur wenige Schritte entfernt. Mit der Straßenbahnlinie in 500 m Entfernung und den Buslinien haben Sie direkte Anbindungen in die Innenstadt von Nürnberg sowie zu wichtigen Knotenpunkten.

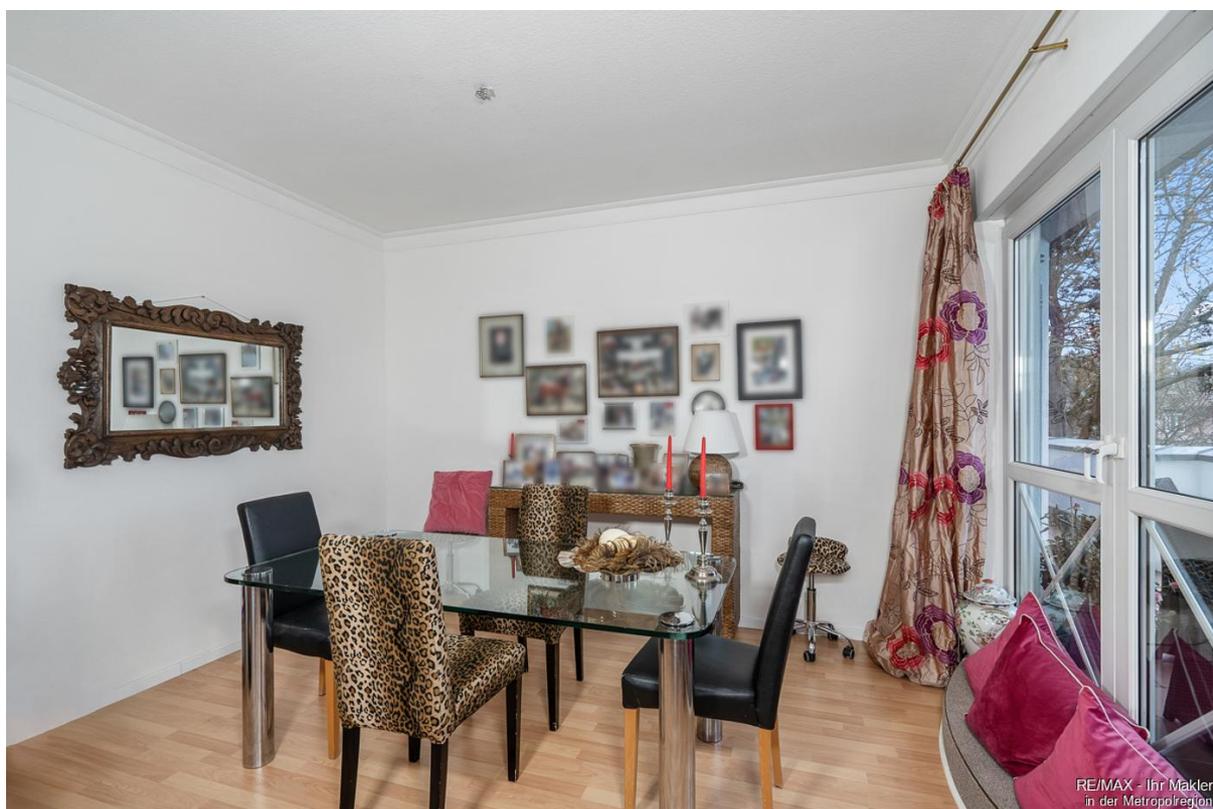
Mit dem PKW gelangen Sie in nur wenigen Fahrminuten zur Autobahn A3. Von hier aus gelangen Sie bequem zu verschiedenen Autobahnen, die Sie in alle Richtungen Bayerns führen. Egal ob Sie nach Erlangen, Fürth oder in die Fränkische Schweiz möchten, die Anbindung ist ideal.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.10.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 96.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.







# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

## Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

## RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25  
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion











**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0151 / 190 081 57**

**RE/MAX Immobilien**  
Kathrin Weidel  
Gebhardtstraße 2, 90762 Fürth  
weidel-immobilien.de

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion