



Traumwohnung mit Burgblick



































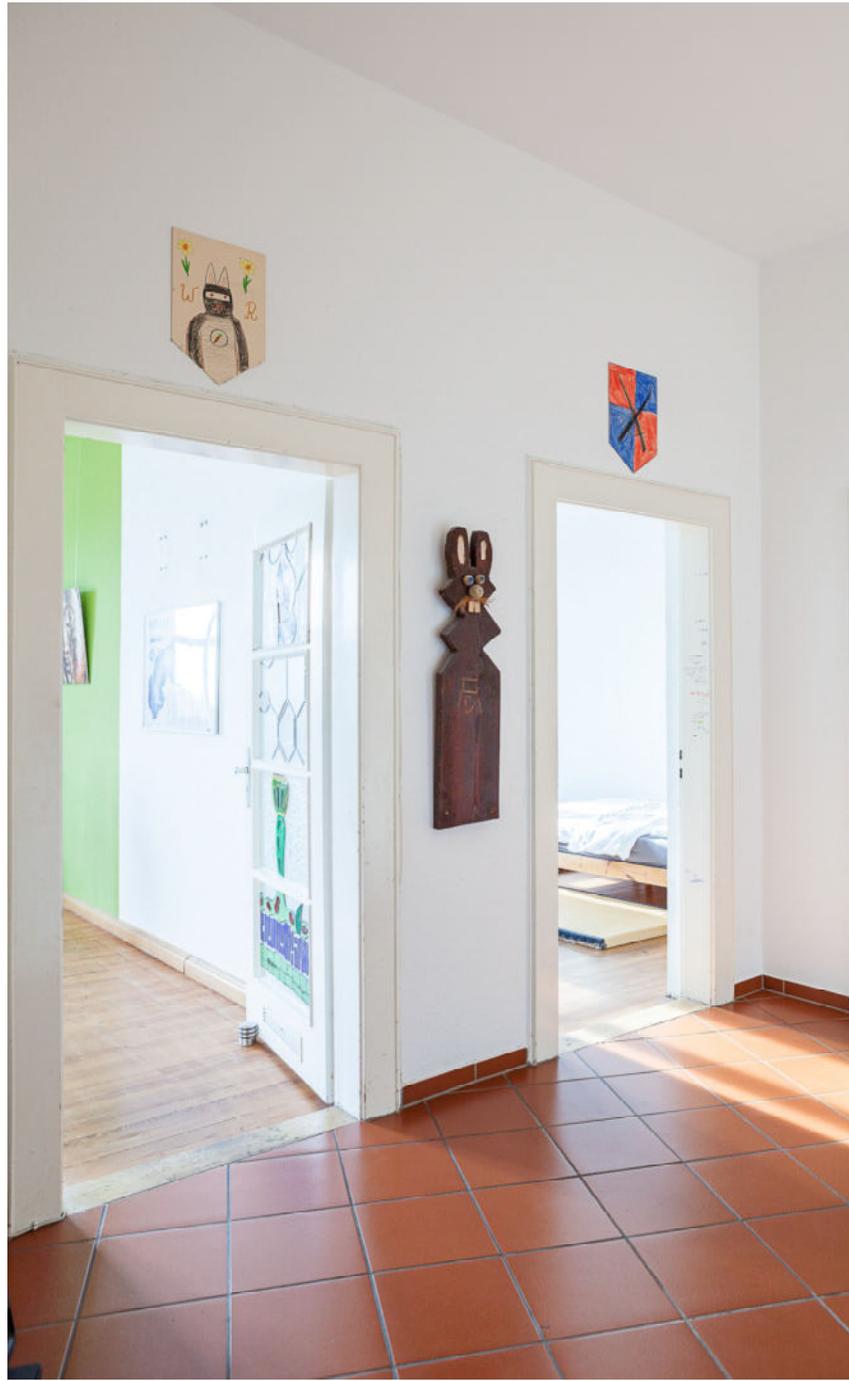








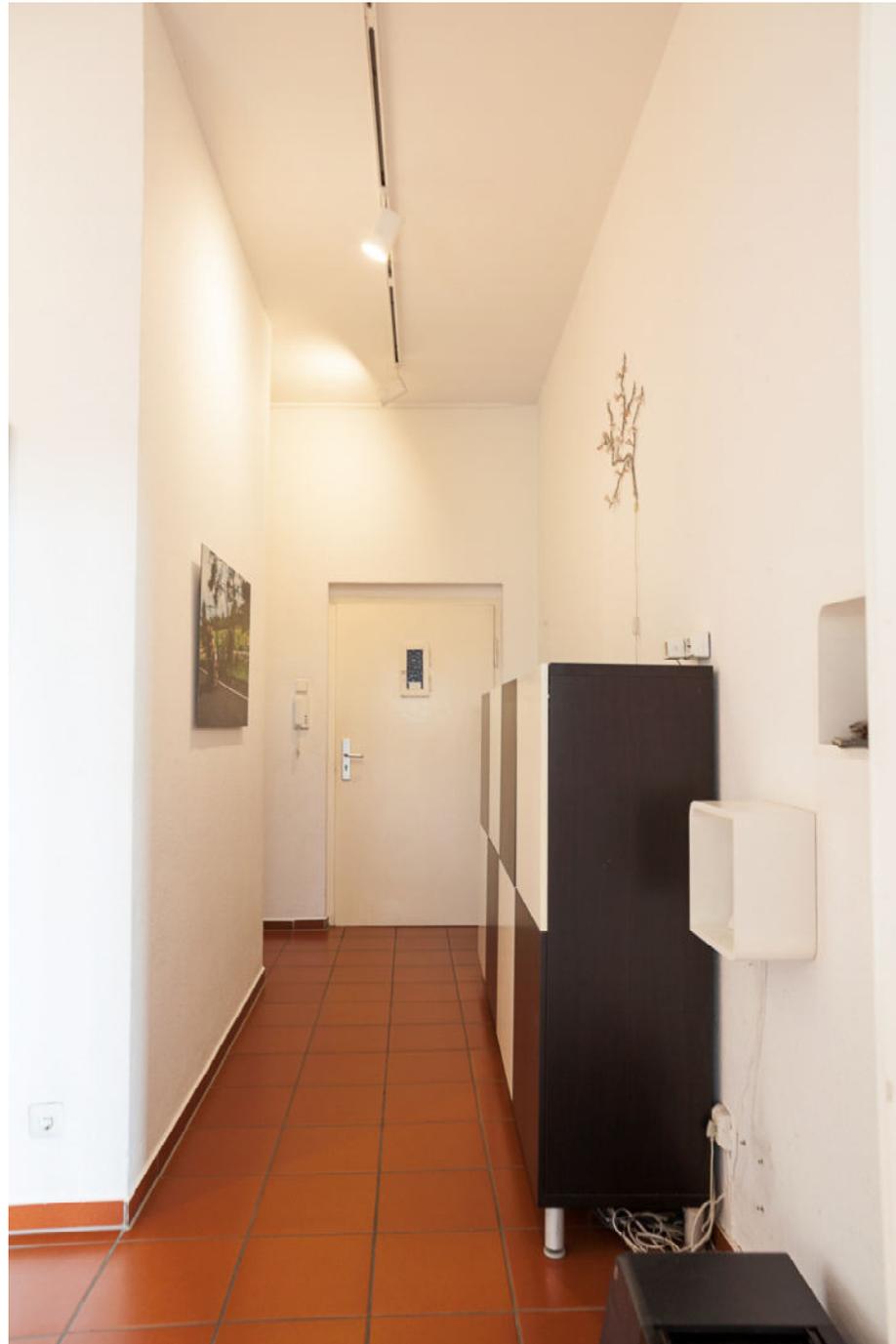


















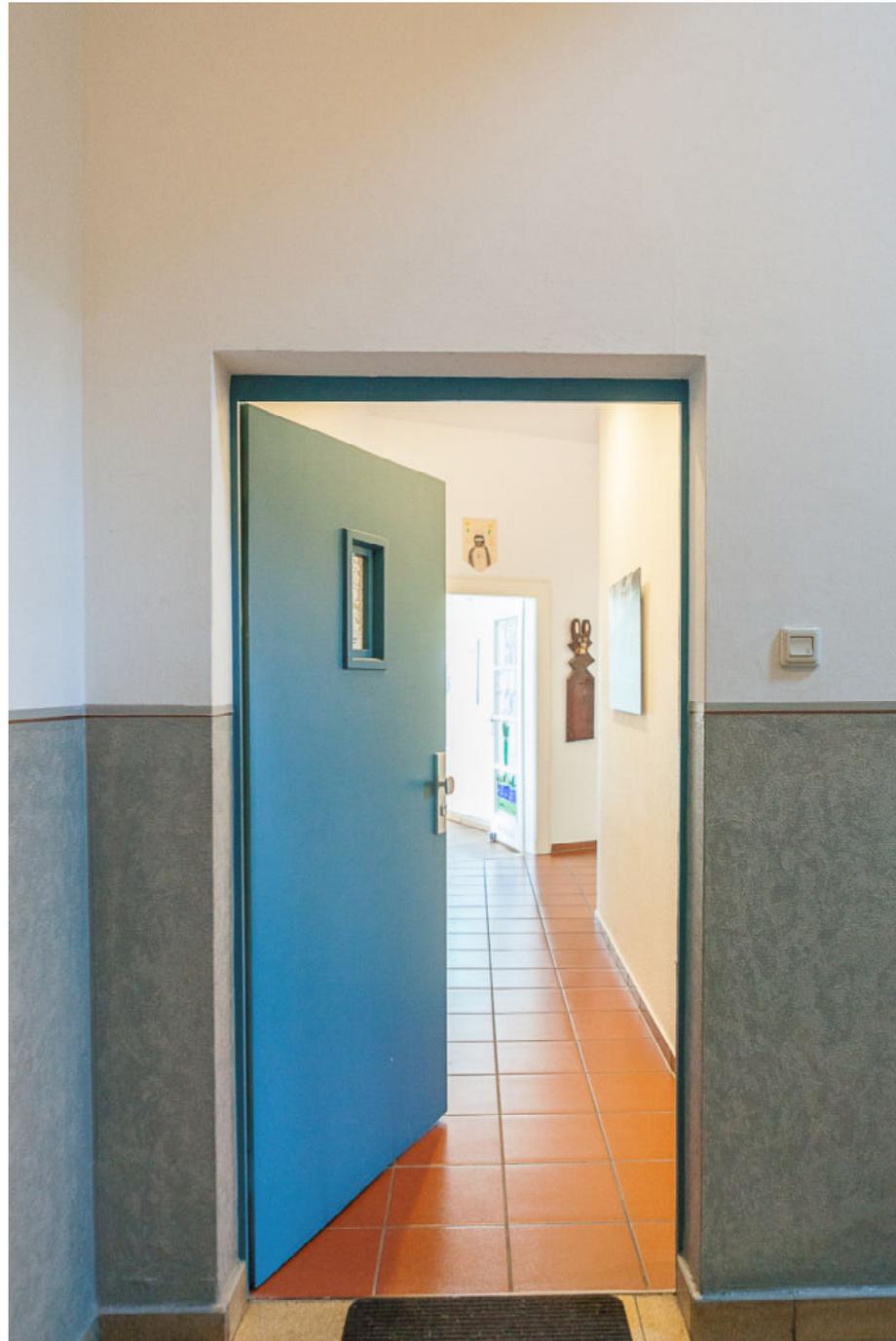


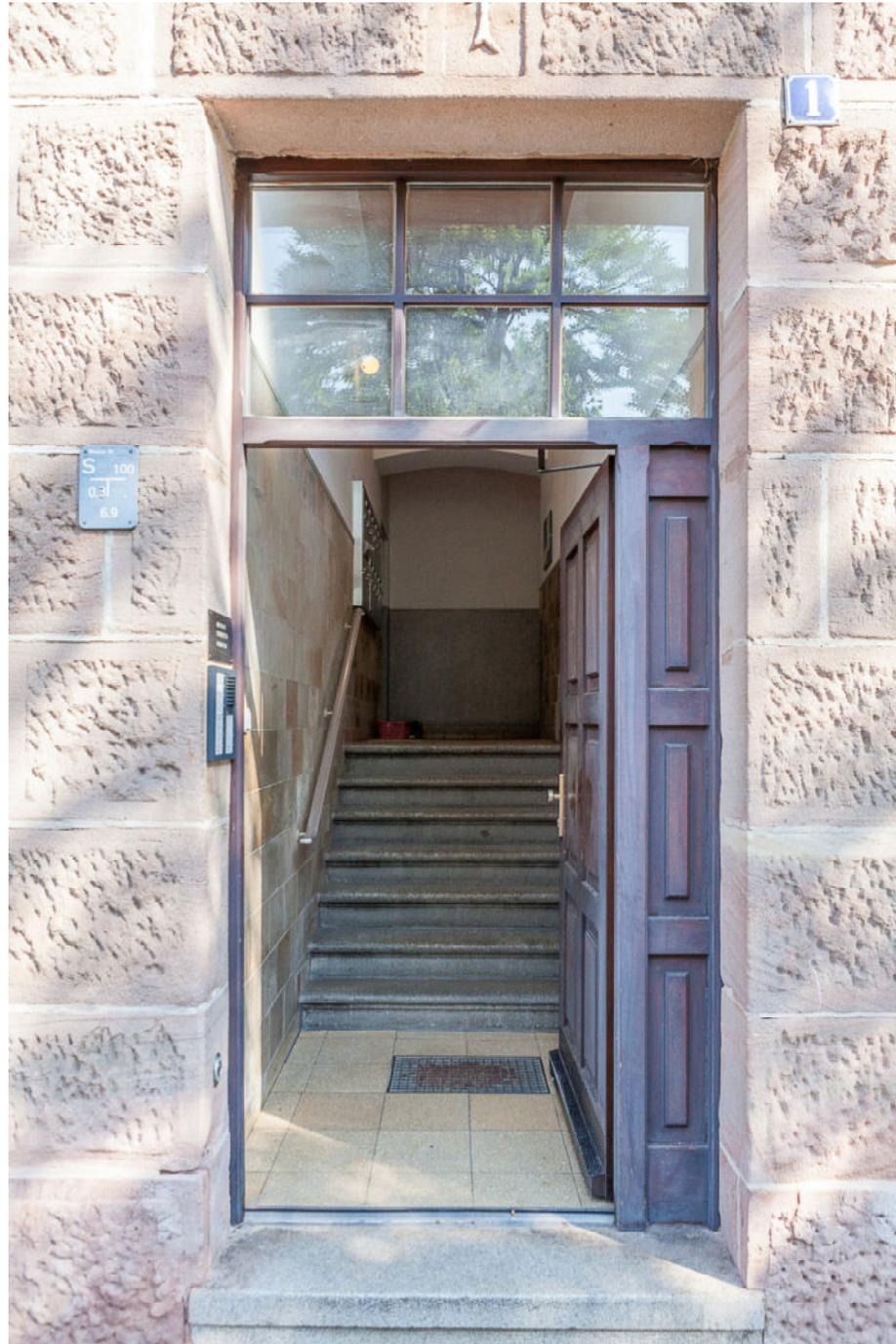


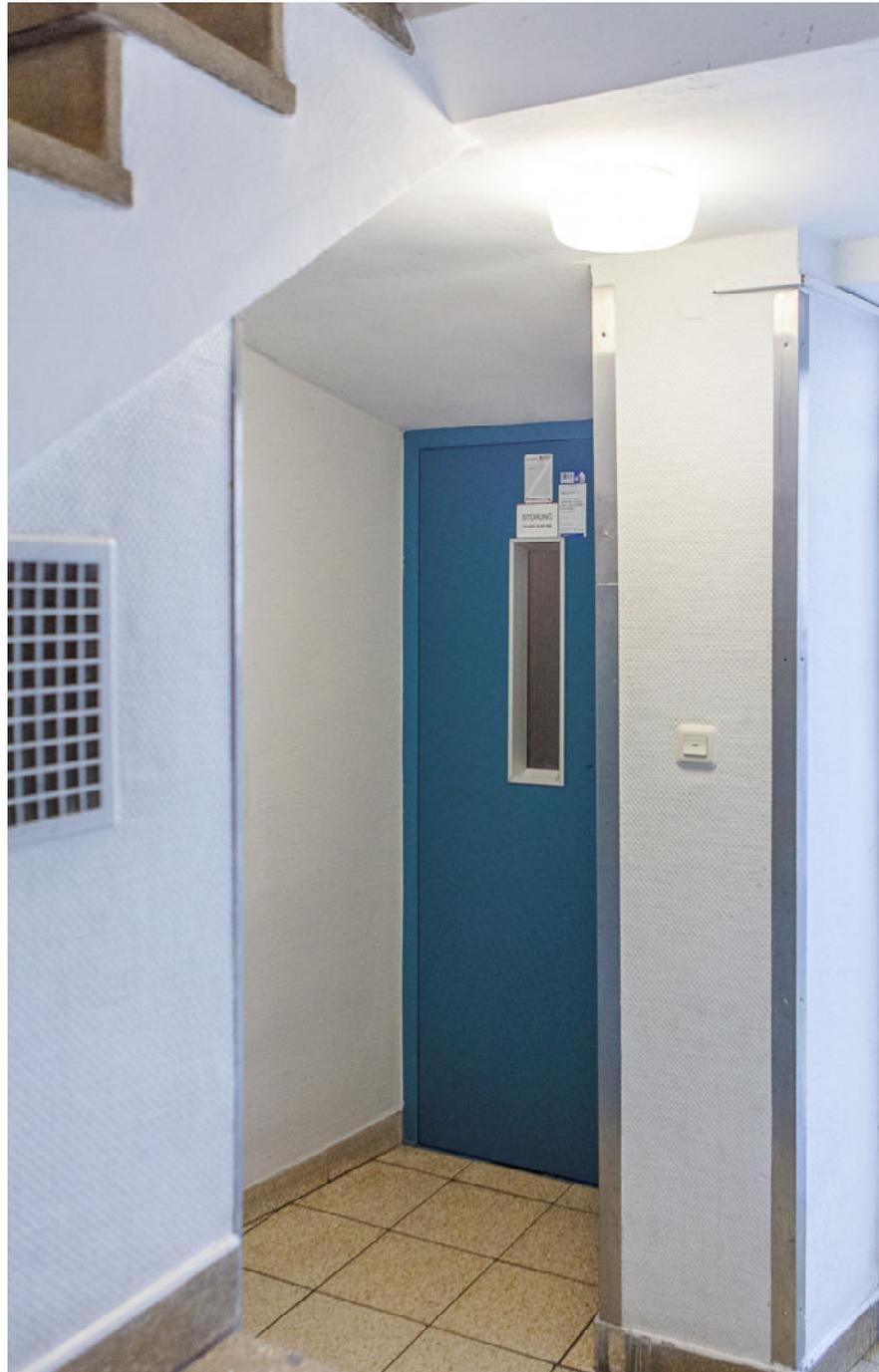
















**Lichtdurchflutete Traumwohnung mit spektakulärem Burgblick, Balkon, Keller und Aufzug.  
90408 Nürnberg-Nord,, Gärten h.d. Veste.**

Ensemble aus dem Jugendstil (1910). Wiederaufbau nach dem 2.WK.

Perfekte Anbindung an Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel (U Bahn vor der Tür). Kurzer Weg zur Autobahn oder Flughafen.

2 Zimmer, Abstellkammer, Küche, Bad, WC, Balkon, Keller.

Ungewöhnlicher, sehr angenehmer Schnitt des großen Zimmers (fünfeckig), groß wie ein Saal.

Großer Flur, geräumige Küche mit Zugang zum Balkon.

Freier Blick auf die (nachts beleuchtete) Nürnberger Burg nach Süden und über die Dächer von Nürnberg hinweg bis nach Zirndorf und Fürth.

Keine anderen Häuser im Blickfeld. Nur der Himmel und die Baumkronen des Friedrich-Ebert-Parks.

Ca. 90 qm laut Teilungserklärung. Solidester Altbau 3,30m Deckenhöhe. Echtholzparkett, Terracottaböden in Flur und Küche. Loft-Feeling.

Ausrichtung gr. Zimmer nach Süden (Burg) und Westen (Abendsonne und Sonnenuntergang), das kl. Zimmer nach Westen. Große Fenster.

Nordbalkon zum Hinterhof mit großen, alten Bäumen und wunderbarem Mikroklima.

Gasetagenheizung. DSL, Kabel im Haus. WC, Toilette getrennt.

Ruhige, anständige Hausgemeinschaft. Überwiegend von Eigentümern bewohnt.

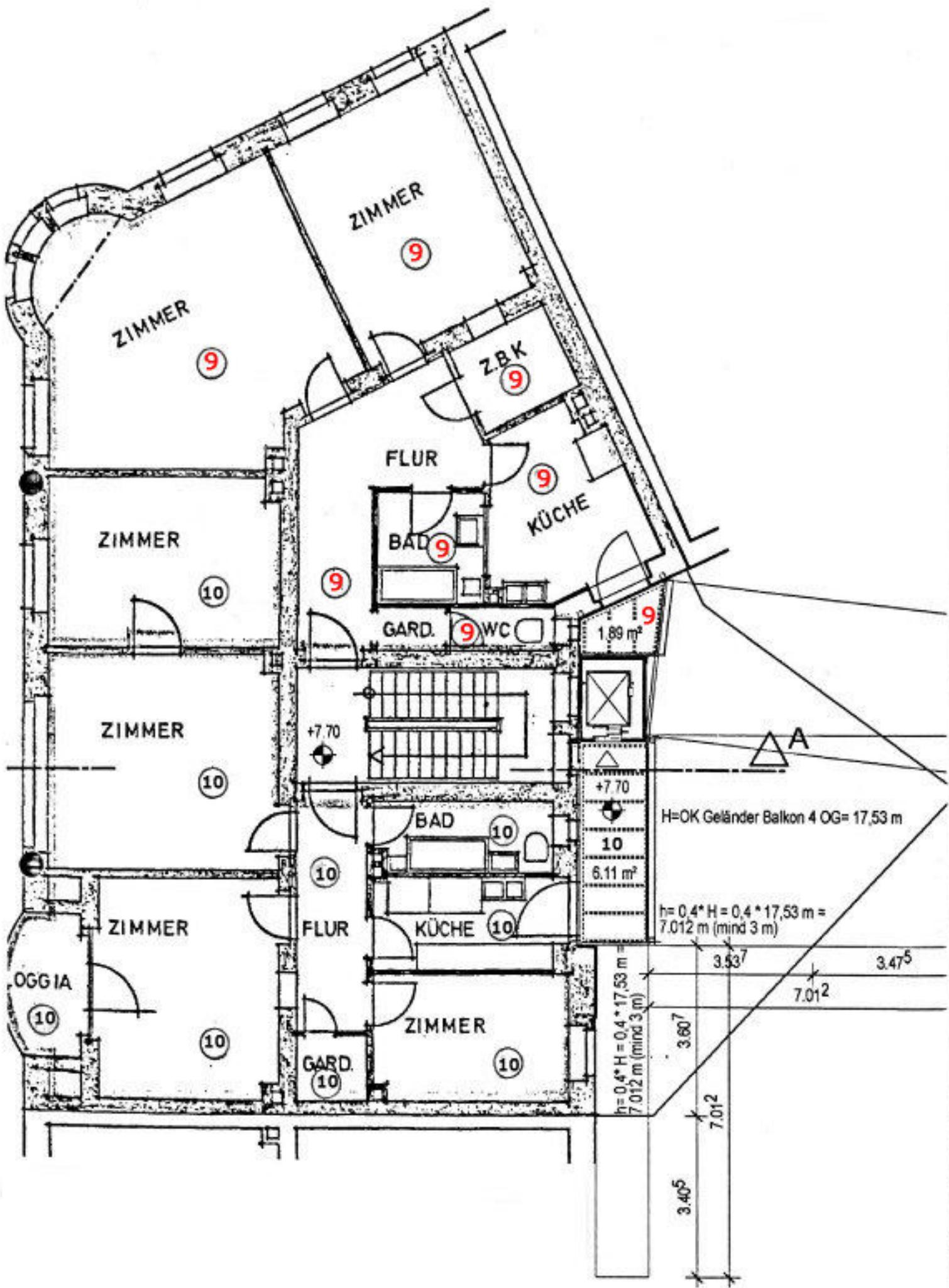
Kein Investitionsstau. Sehr gesundes Haus mit überdurchschnittlichen Hausrücklagen.

Dach vor kurzem komplett neu. Erneuerung der Balkone und des Aufzugs bereits vorfinanziert.

Seit 1989 im Besitz des Eigentümers und auch ca. 30 Jahre von ihm selbst bewohnt.

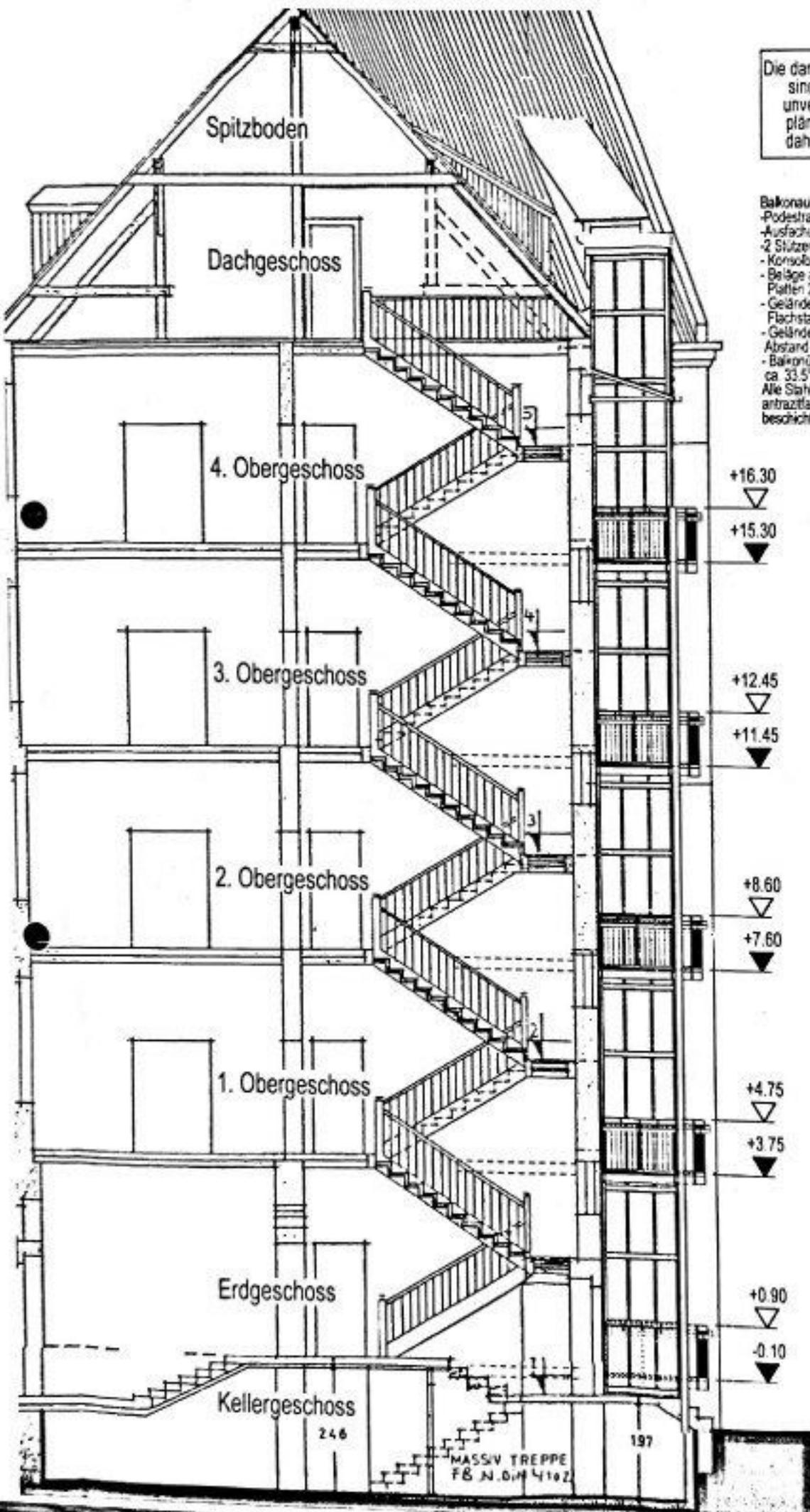
Ein Objekt zum Verlieben und eine rare Immobilie im Zentrum Nürnbergs.

Ein absolutes Juwel.



Die dargestellten Höhenkoten sind zeichnerisch den unvermaßen Bestandsplänen entnommen und daher nicht verbindlich.

- Balkonausführung:**
- Podeststrahlen aus U160
  - Ausfachung aus 80x40x2,9
  - 2 Stützen REB 140
  - Korbbelegung in Außenwänden
  - Beläge aus zementgebundenen Platten 28mm Typ Balkotec
  - Geländer / Handlauf aus verz. Flachstahl 60x10 mm
  - Geländerfüllungen aus Flachstahl 35x6 mm Abstand ca. 100 mm
  - Balkonüberdachung aus Drahtglas ca. 33,5° Gefälle
- Alle Stahlteile feuerverzinkt und mit antrazitfarbenen Hammerschlaglack beschichtet



# Nordansicht

Spitzboden

Dachgeschoss

aufe  
9.25

4. Obergeschoss

Die dargestellten Höhenkoten sind zeichnerisch den unvermaßten Bestandsplänen entnommen und daher nicht verbindlich.

5.40

3. Obergeschoss

Balkonausführung:  
- Podestrahmen aus U160  
- Ausfachung aus 60x40x2.9  
- 2 Stützen HEB 140  
- Konsolbefestigung in Außenwänden  
- Beläge aus zementgebundenen Platten 28mm Typ Belotec  
- Geländer / Handlauf aus verz. Flachstahl 60x10 mm  
- Geländerfüßungen aus Flachstahl 35x6 mm Abstand ca. 100 mm  
- Balkonüberdachung aus Drahtglas ca. 33 5° Gefälle  
Alle Stahlteile feuerverzinkt und mit anthrazitfarbenen Hammerschlaglack beschichtet

1.55

2. Obergeschoss

1.85

1. Obergeschoss

3.85

Erdgeschoss

0.00

3 GOK

