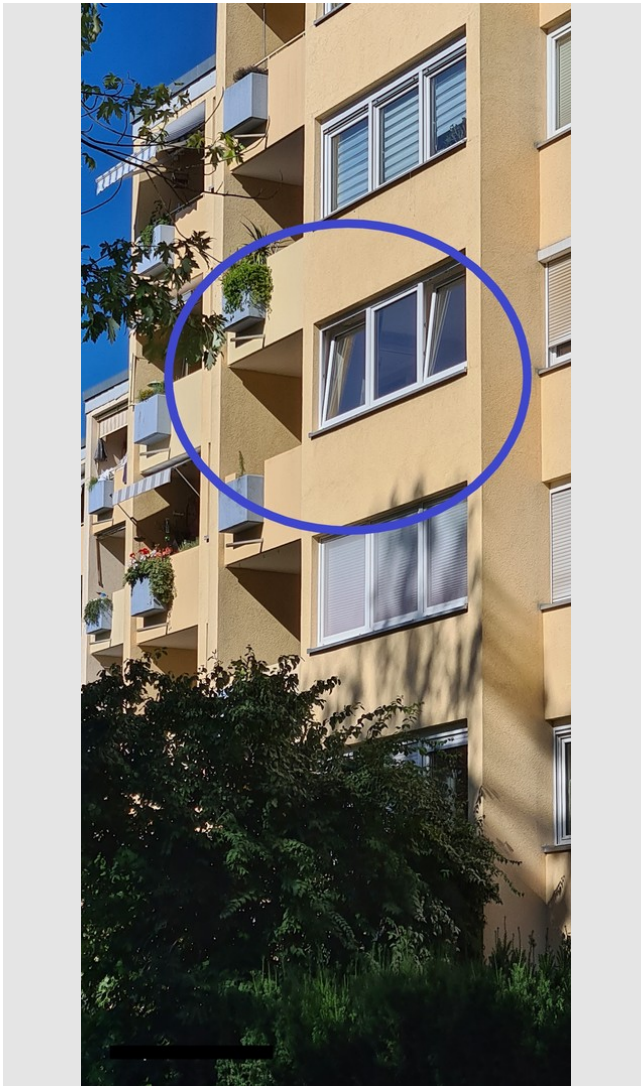


# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-286234

#### Wohnung

Verkauf: **205.000 €**

Ansprechpartner:  
mobilia collection GmbH, Andreas Dechand  
Telefon: 0173 3123070

90473 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	153 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist kernsaniert. Kein Schimmel, keine Schadstoffe.

Sehr gut für Eigenbedarf oder als Kapitalanlage geeignet.

- Moderne Elektrik mit Absicherung über FI und Sicherungsautomaten. Kochfeld und Waschmaschine (im Badezimmer) jeweils über eigene Sicherung abgesichert.

- Das Bad ist komplett erneuert. Neue Wasserleitungen, top-moderne großformatige Fliesen an Wand und Boden, Dusche mit Raindance-Komfortbrause, Duschwand mit 2-flügeliger Pendeltür, Waschbecken mit Unterschrank mit Softclose, top-modernes WC wandhängend mit Softclose, Waschmaschinenanschluss mit eigener Elektro-Absicherung, Handtuchheizkörper, Raum und Steckdose für Trockner.

- Wände komplett saniert, gespachtelt und mit hochwertiger Brillux-Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

- Böden komplett saniert, Estrich abgeschliffen, neu aufgespachtelt, top-moderner Vinyl-Designboden in Holzoptik vollflächig verklebt. Vinyl-Designböden sind hochwertig, robust, pflegeleicht und angenehm.

- neue Innentüren, Farbe weiß, CPL-beschichtet mit Rundkante, Drückergarnituren aus Edelstahl mit Rundrosetten.

- neue Wohnungseingangstür, einbruchshemmend, schallgeschützt, automatische Absenkdeckung, Spion, Sicherheitsbeschlag, Klimaklasse III.

- neue Kunststofffenster, Farbe weiß, mit Wärmeschutzverglasung.

- neue Heizkörper, Farbe weiß, modernes Design. Formschöner Handtuchheizkörper im Bad.

- neue Steckdosen, Lichtschalter und Antennendosen, Farbe weiß, Programm Gira.

- Balkonwände und -boden neu gestrichen.

## Ausstattung

Provisionsfreier Verkauf.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

## Sonstiges

Impressum:

mobilia collection GmbH

Dresdener Straße 34

D-91058 Erlangen

Deutschland

Telefon +49 (0)9131-9085741

Fax +49 (0)9131-9085742

Geschäftsführer: Andreas Dechand

E-Mail: [info@mobilia-collection.de](mailto:info@mobilia-collection.de)

Handelsregister: Nürnberg, HRB 6001

Umsatzsteuer-ID: DE 133 563 875

Erlaubnis nach § 34 Abs. 1 GewO

Aufsichtsbehörde: IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München, [www.muenchen.ihk.de](http://www.muenchen.ihk.de)

Zuständige Berufskammer: IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München, [www.muenchen.ihk.de](http://www.muenchen.ihk.de)

Berufsbezeichnung: Immobilienmakler/Darlehensvermittler/Bauträger/Baubetreuer/  
Wohnimmobilienverwalter nach § 34c Abs. 1 GewO, Bundesrepublik Deutschland

Berufsrechtliche Regelungen: § 34c GewO Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Die berufsrechtlichen Regelungen der GewO und der MaBV können über die Webseite des Bundesministeriums der Justiz und der juris GmbH [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de) eingesehen und abgerufen werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegter Wohnanlage in Langwasser. Langwasser ist ein Stadtteil im Südosten von Nürnberg.

Wohnen im Grünen. Im Süden und beim Klinikum Nürnberg Süd befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Langwasser. Hier finden Sie ausreichend Platz und Grün zum Erholen, Laufen, Spazieren und Radeln.

Das Langwasserbad ist nur 1,8 km entfernt und bietet mit 50-m-Bahnen großen Schwimm- und mit seinen verschiedenen Saunen riesigen Saunaspaß. Schwimmkurse, Wassergymnastik und Gastronomie runden das Erlebnis ab.

Das Franken-Center mit seinem tollen Einkaufs- und Gastronomieangebot liegt mit 1 km Entfernung um die Ecke.

Die Anbindung an sämtliche Verkehrsnetze ist in Langwasser sehr gut.

- Bushaltestelle 200 m
- U-Bahn 500 m
- Autobahnanschluss A6 2,5 km

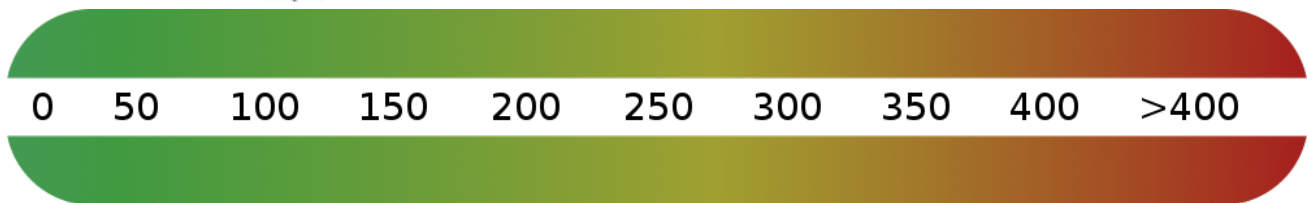
Langwasser ist das Zuhause von rund 37.000 Menschen, die auf eine hervorragende Infrastruktur von Kindergärten, Schulen, Sportplätzen, dem Langwasserbad, dem Franken-Center und anderen Einkaufszentren, Jugendfreizeiteinrichtungen, einem großen Gemeinschaftshaus, Kirchen, Arztpraxen, dem Südklinikum und dem „Haus der Heimat“ zurückgreifen können. Zudem sind die Geschäfte und Kultureinrichtungen der Nürnberger Altstadt von Langwasser aus mit der U-Bahn in kürzester Zeit zu erreichen. Langwasser ist mit seinen Anlagen und Gärten zum grünsten Stadtteil von Nürnberg geworden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	114,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnen

# Exposé - Galerie



Duschbad



Dusche

# Exposé - Galerie



Waschmaschinenanschluss



Handtuchheizkörper

# Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen



Flur

# Exposé - Galerie



Balkon

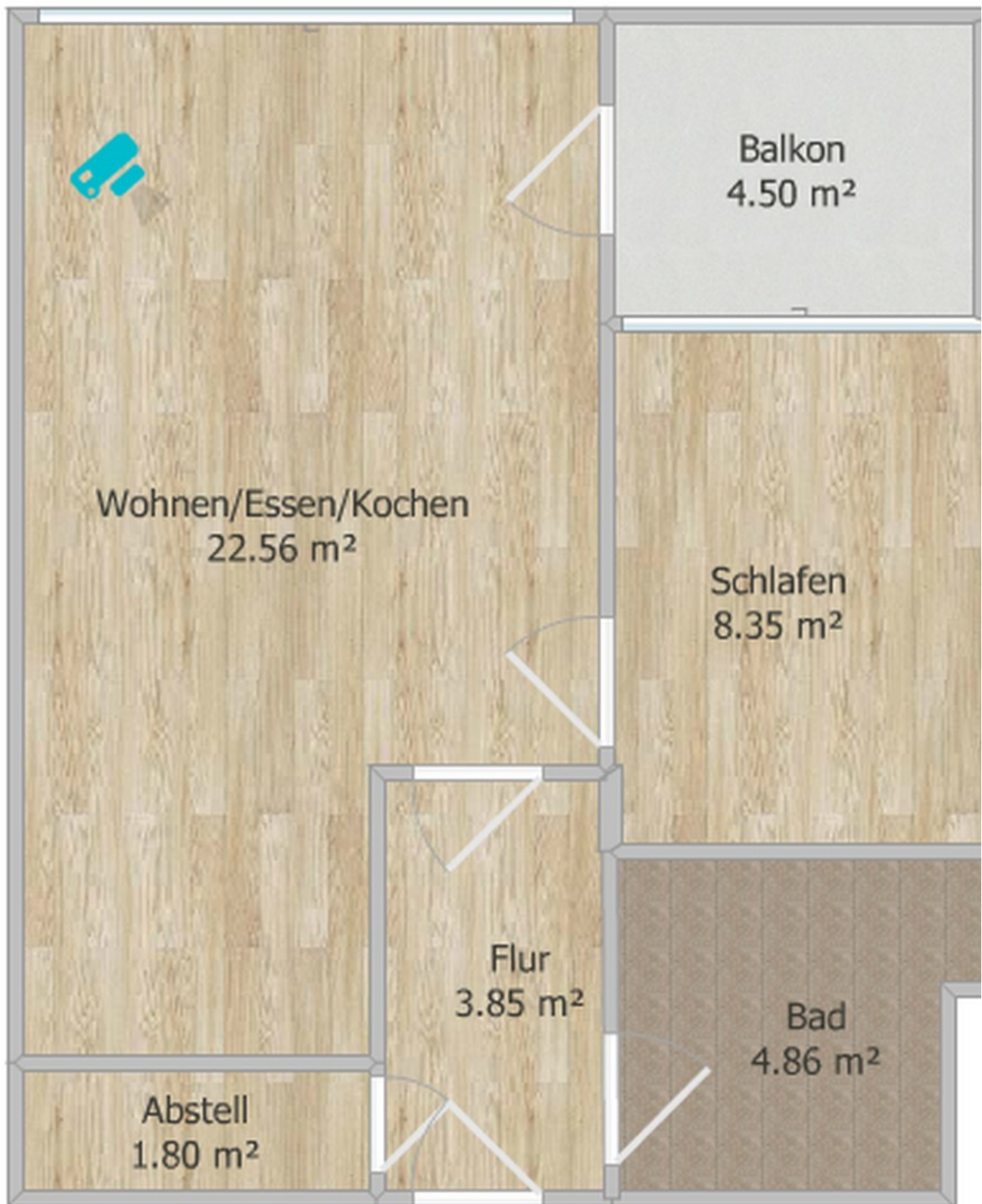


Personenaufzug



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss