

Exposé

Souterrainwohnung in Nürnberg

**kernsanierte 5 Zi-Wohnung (Souterrain) in
Rückgebäude_nähe Park- Luitpoldhain_ ohne Makler**



Objekt-Nr. OM-331914

Souterrainwohnung

Verkauf: **329.990 €**

Hainstr. 22
90461 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1927	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	106,00 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	4,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Separater Eingang und zusätzliche Möglichkeit eines zweiten Eingangs für Büro von 14 qm und Wohnräume von 92 qm- insgesamt sind es 106 qm.

In 2010/2016 Kernsanierung:

- Fußbodenheizung
- Holzkamin (mit Schamott gemauert)
- Gaszentralheizung sowie Warmwasser
- Fenstern und Balkontür mit Rollos
- Elektrik
- Wasser-, Abwasser- und Heizungsrohrleitungen
- elektrische doppeltgesicherte Rückstauklappe
- horizontale und vertikale Feuchtsperre eingesetzt
- Außendämmung mit Dränagenleitungen
- Wandputz auf Kalkzementputz ersetzt
- Innenwände aus Ytong-Stein mit Gewebe
- hochwertige Fliesen-Bodenbeläge
- im Schlafzimmer eine Lüftungsanlage
- LED - Beleuchtung
- Badewanne mit Dusche und WC mit Fenster
- Gäste WC
- eine Einbauküche von Nobilia mit Wert für 3900€ abzulösen
- Tresor
- Überwachungskamera
- Sondernutzungsrecht auf Spielplatz 60qm und Hof
- Anteilkammer Außen ca. 4m²
- es gibt als Option die Möblierung nicht teuer abzulösen

Ausstattung

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

- nähe Park- Luitpoldhain!
- Netten Nachbarn

- Schulen, Einkaufen, Apotheke und Ärzte gleich in Sichtnähe

frei werdend

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/ Terrassenausgang

Exposé - Galerie



Kaminsicht



Küche

Exposé - Galerie



Kochbereich



Kocharbeitsbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Baderaum



Badewanne und separate Dusche

Exposé - Galerie

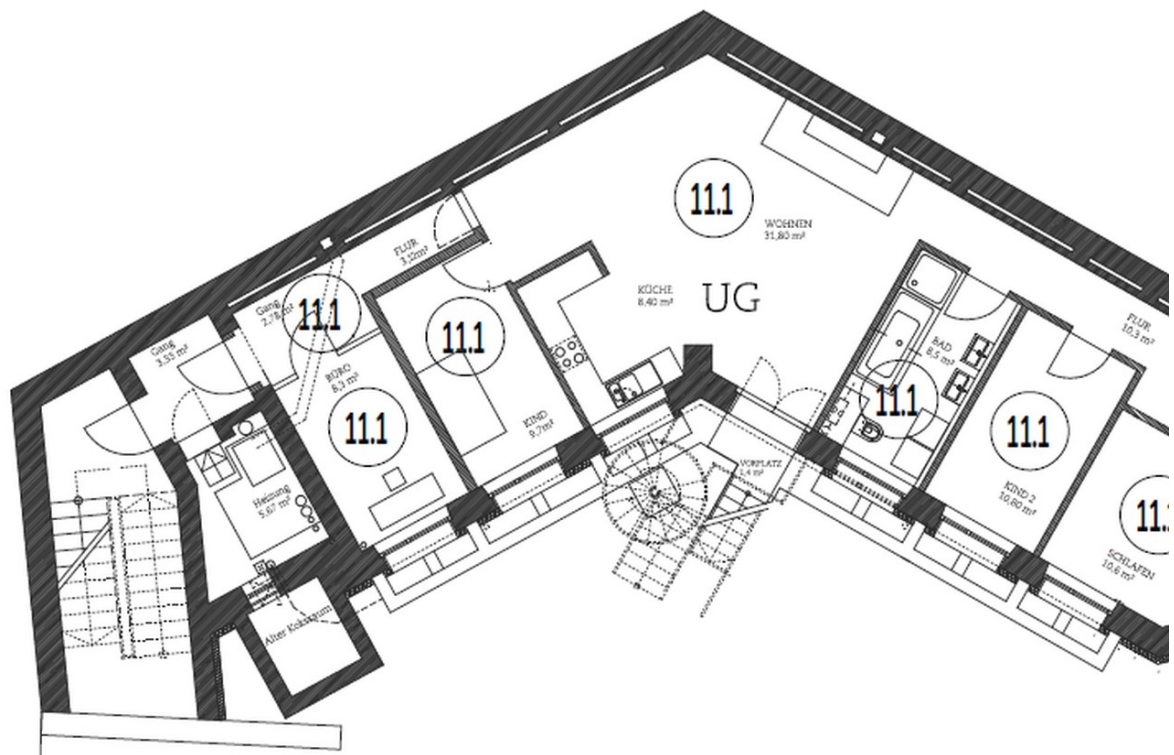


Gäste- WC



Hofansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss