

Exposé

Wohnung in Nürnberg-Fischbach

Fischbach - Im Grünen wohnen



Objekt-Nr. **OM-340091**

Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Josef Münch

90475 Nürnberg-Fischbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	36,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	1 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten auf insgesamt 2 Etagen. Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2.OG in Nürnberg-Fischbach.

Die gutachterliche Stellungnahme hat bescheinigt, dass sich das Gebäude in einem hervorragenden Zustand befindet. Ein Energieausweis mit dem Wert 122,5 liegt zur Besichtigung vor. Seit 2016 haben umfangreiche Sanierungsmaßnahmen stattgefunden: Neue Fenster, Rollos und Türen im gesamten Gebäude inklusive Fassadenerneuerung. Im Haus befindet sich auch eine neue Heizungsanlage von Viessmann aus dem Jahr 2022. Der Öltank wurde erst kürzlich gereinigt. Moderne Elektrik aus dem Jahr 2005, neue Heizkörper, gepflegte Fußböden, ein modernes Bad und ein separates WC.

Neue Holzfenster aus dem Jahr 2021 im Wohn- und Schlafzimmer, neue PVC- Fenster in Bad, Küche, WC und Arbeits-/oder Kinderzimmer aus dem Jahr 2016.

Des Weiteren wurden die Garagendächer im Jahr 2023 komplett erneuert sowie ein elektrisches Garagentor der Fa. Hörmann installiert. Zusätzlich zur Garage steht auch ein großer Stellplatz zur Verfügung, der gemeinschaftlich genutzt wird.

Um alle Belange kümmert sich die Hausverwaltung.

Ausstattung

Die Ziegelbauweise sorgt für ein angenehmes Raumklima sowohl im Sommer als auch im Winter.

Niedrige Heizkosten nicht zuletzt auch wegen dem großen Panoramafenster im Wohnzimmer, welches durch die Ausrichtung Süd-Ost dafür sorgt, dass die Sonneneinstrahlung im Winter für Wärme ohne Heizung sorgt.

Durch das große Panoramafenster im Wohnzimmer oder von der großzügigen Loggia aus kann man die legendären Sonnenaufgänge und zu Sylvester das Feuerwerk vom Sofa aus beobachten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Der Nürnberger Stadtteil Fischbach liegt am südöstlichen Stadtrand von Nürnberg. Das Gebiet Fischbach zählt zu den schönsten Wohnlagen der Stadt. Die Wanderwege und der Wald, der in 100m Entfernung liegt, das Vogelgezwitscher, Eichhörnchen und der nicht weit entfernte Eisweiher.

Im Stadtteil Fischbach befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen, Rathaus, Zulassungsstelle, Apotheke, Ärzte, das Pellerschloss und ein BMW Museum. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar und auch Kindergärten und Schulen sind unweit entfernt.

Innerhalb weniger Fahrminuten zu erreichen sind die A9, A6, A3 und stellen somit eine zügige Anbindung an den Fernverkehr da.

An der Bahnstrecke Nürnberg - Altdorf befindet sich der Haltepunkt Nürnberg-Fischbach der Nürnberger S-Bahnlinie S3, mit der Sie in ca. 10 Minuten den Hauptbahnhof und die Innenstadt erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	122,50 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

