

Exposé

Erdgeschosswohnung in Nürnberg

Charmante 2,5 Zimmerwohnung mit Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-392074

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:
Marion Eberlein

90441 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	176 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 2,5 Zimmerwohnung hat einen praktischen Schnitt, vom Flur aus erreicht man Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Bad.

Die Aufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung mit zusätzlichen Gäste oder Arbeitszimmer.

Zudem steht der unter der Wohnung liegende Keller (ca 20qm) zur Verfügung, der als Hobby und Fitnessraum dienen kann.

Das Bad mit Fenster hat eine Badewanne und Waschmaschinenanschluss.

Vom Schlafzimmer aus blickt man ins Grüne. Ebenso vom Balkon, der dem Wohnzimmer angeschlossen ist.

Das Dachbodenabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Eigentümergemeinschaft hielt das Objekt kontinuierlich in Stand.

(Dach gedeckt, Dachboden gedämmt, Fassade und Fussweg erneuert...)

Deshalb besteht k e i n Renovierungsstau, ebenso sind Rücklagen vorhanden.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2010 kernsaniert (Türen neu, Böden neu, Elektrik erneuert...)

Die Wohnung ist derzeit an eine sehr zuverlässige Mieterin vermietet.

Die Bilder sind teilweise aus einer baugleichen Wohnung.

Für ernsthafte Interessenten stehe ich gerne zur Verfügung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

OHNE PROVISION

Bitte keine Makleranfragen

Energieausweis liegt beim Besichtigungstermin vor

Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Werderau. Bevorzugtes Wohnviertel mit viel Grün und trotzdem zentral.

Trotzdem gelangt man mit der Tram binnen 10 Minuten zum Plärrer, fußläufig zu Kaufland und Norma sowie zu Ärzten und der Apotheke. Kindergärten / Spielplätze sowie Grund,- und Mittelschule sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

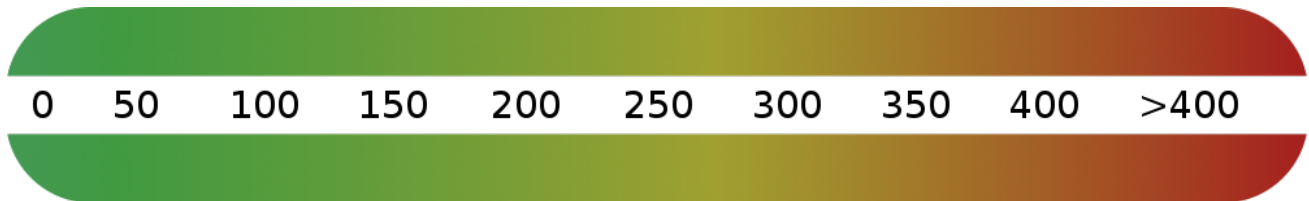
Die Immobilie ist geeignet für Singles und Paare, die eine angenehme Wohnatmosphäre in einer beliebten und sicheren Umgebung suchen.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	164,70 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

