

Exposé

Terrassenwohnung in Nürnberg

**Frisch saniertes Schmuckstück mit Terrasse & Garten -
ideal für Singles oder Paare in Top-Lage**



Objekt-Nr. **OM-395814**

Terrassenwohnung

Verkauf: **280.000 €**

Heroldstraße 11
90408 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1908	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,00 m ²	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	202 €	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sanierte 2-Zimmer-Wohnung

- * Ca. 72m² Wohnfläche (46m² Wohnfläche im Gebäude / 26m² Terrassen)
- * Frisch saniert - Erstbezug nach Sanierung
- * Im ruhigen Innenhof gelegen
- * Eigene Terrasse mit angrenzendem Garten
- * Zusätzlich: private Dachterrasse
- * Erdgeschosslage - barrierearm
- * Sofort bezugsfrei
- * Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit ansprechender Nachbarschaft
- * Helle Räume und durchdachter Grundriss

Diese Immobilie bietet attraktive Möglichkeiten – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Ausstattung

- * Frisch saniert - Erstbezug nach Sanierung
- * komplett erneuerte Elektrik
- * Neue Gastherme
- * Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- * Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- * Modern gefliestes Bad mit:
 - Dusche
 - WC
 - Waschbecken
 - Waschmaschinenanschluss
- * Terrasse mit Garten in ruhigem Innenhof
- * Zusätzlich: private Dachterrasse
- * Zeitgemäße, hochwertige Materialien und Verarbeitung
- * Kellerabteil

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Lage

- * Zentrale Lage im Stadtteil Thon

* Altstadt fußläufig erreichbar

* Diverse Bushaltestellen (z.B. Bucher Straße/Nordring) ca. 200-300m entfernt, u.a. Linien 35 & 4

* Straßenbahnlinie 4 in wenigen Gehminuten - direkte Verbindung zum Flughafen und Nordostbahnhof

* U3-Station Friedrich-Ebert-Platz ca. 700m entfernt - 7 Minuten ins Stadtzentrum oder Hbf

* Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe: Supermärkte, Getränkemarkt, Bäckereien, und diverse Cafes, Döner- und Pizzerien

* Allgemeinmediziner, Zahnarzt, und Apotheken im direkten Umfeld

* Klinikum Nord im näheren Umfeld

* Mehrere Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen innerhalb von 1-2km

Die Wohnung vereint hervorragende Zentrumsnähe, exzellente ÖPNV-Anbindung, umfassende Versorgungsinfrastruktur, vielfältige Freizeit- und Kulturangebote und attraktive Arbeitgeber in unmittelbarer Nähe - ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	142,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Dachterrasse und Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse mit Garten



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnen Küche

Exposé - Galerie



Wohnen Küche



Wohnen Küche

Exposé - Galerie



Flur



Abstellraum

Exposé - Galerie

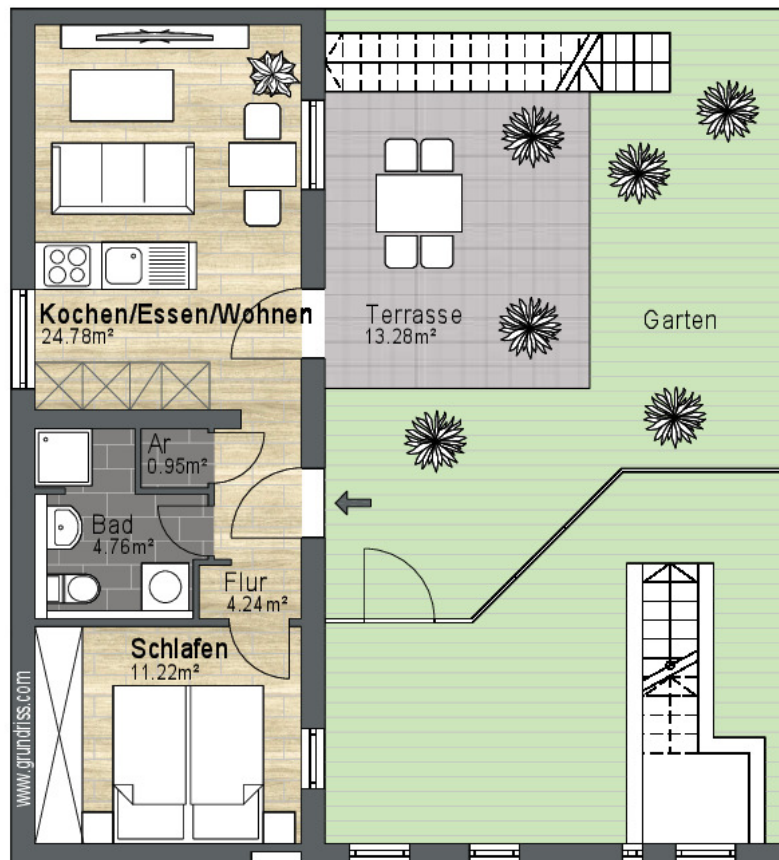


Duschbad



Duschbad

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

