

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

**\* sofort frei \* 3-Zimmer Whg - zentrale aber ruhige Lage  
- saniert**



Objekt-Nr. OM-404384

### Wohnung

Verkauf: **274.500 €**

90491 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,92 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

von privat und unvermietet:

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in einem soliden, achtstöckigen Wohnhaus mit 32 Einheiten. In den letzten Jahrzehnten wurden umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um die Energieeffizienz des Gebäudes zu verbessern. Dazu zählen der Anbau neuer Balkone an der West- und Ostseite sowie die vollständige Erneuerung der Elektrosteigleitungen und Unterverteilkästen in den Wohnungen. Kunststoff-Isolierglasfenster und ein effektiver Vollwärmeschutz sorgen für eine positive Energiebilanz. Im Jahr 2014 wurde die Fassade zudem farblich neu gestaltet. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fernwärme.

Das modernisierte Wohnhaus liegt in unmittelbarer Nähe zum Wöhrder See und der Parkanlage am Rechenbach, wo sich auch die Nürnberger Sternwarte befindet. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in nur 5 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Haltestellen für Bus und Straßenbahn sind ebenfalls nur wenige Schritte entfernt, und der Bahnhof Ost ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Anbindung an die Innenstadt ist hervorragend: Mit dem Auto benötigen Sie lediglich 10 Minuten bis ins Zentrum. Trotz der zentralen Lage genießen Sie in wenigen Gehminuten die Natur und können diese zu Fuß oder mit dem Fahrrad erkunden.

Die 2016 kernsanierte 3-Zimmer Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss, mit einem innenliegenden Bad und einem sonnigen Westbalkon.

Makleranfragen werden nicht beantwortet.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

