

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Garage – Bad & Leitungen erneuert, hohe Rücklagen



Objekt-Nr. OM-410794

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Fr. Riedlinger

90489 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1950	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	269 €	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die eine zentrale, gut angebundene Lage mit solider Bausubstanz und überschaubarem Modernisierungsbedarf suchen.

Die Wohnung liegt direkt an der Welserstraße und bietet eine gute Grundlage für individuelles Wohnen in stadtnaher Umgebung.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ca. 70 m² Wohnfläche mit gut geschnittenem Grundriss
- 3 Zimmer, flexibel nutzbar
- 3. Obergeschoss (ohne Aufzug)
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Modernisiertes Badezimmer (2015) Wasserleitungen wurden ebenfalls erneuert
- Neue Heizkörper und Heizungsrohre
- Einbauküche (2015) im Kaufpreis enthalten
- Garage im Kaufpreis enthalten
- Kellerabteil vorhanden
- Gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum im Keller
- Sehr niedriges Hausgeld: nur 269 €
- Hohe Rücklagen für die Wohnung

Übergabe nach Vereinbarung (voraussichtlich ab Juni 2026)

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die vorhandene Raumaufteilung bietet eine solide Basis und lässt sich mit überschaubarem Aufwand an persönliche Wohnvorstellungen anpassen.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2015 vollständig modernisiert. Im gleichen Zuge erfolgte die Erneuerung der kompletten Wasserleitungen innerhalb der Wohnung. Zusätzlich wurden Heizkörper sowie Heizungsrohre ausgetauscht.

Die vorhandenen Kunststofffenster mit Doppelverglasung tragen zu einem guten Wohnkomfort bei.

Das Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1950 befindet sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Ein akuter Sanierungsstau innerhalb der Wohnung besteht derzeit nicht.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Verkauf provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Energieausweis ist vorhanden und wird bei Interesse bereitgestellt.

Die Wohnung ist aktuell noch selbst bewohnt.

Alle Angaben nach bestem Wissen, Irrtümer vorbehalten.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil 90489 direkt an der Welserstraße. Die Lage bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

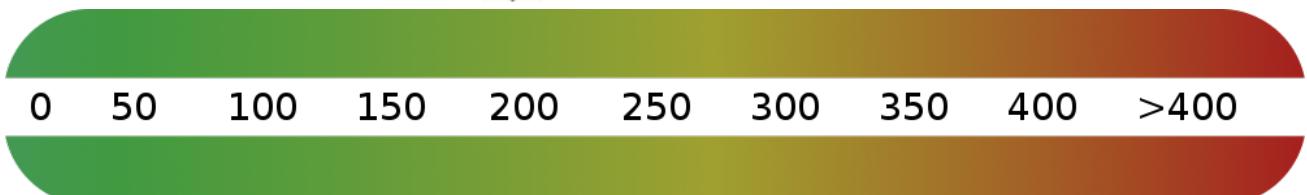
Die Nürnberger Innenstadt ist schnell erreichbar, ebenso Grünflächen und Freizeitangebote im Stadtgebiet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	198,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

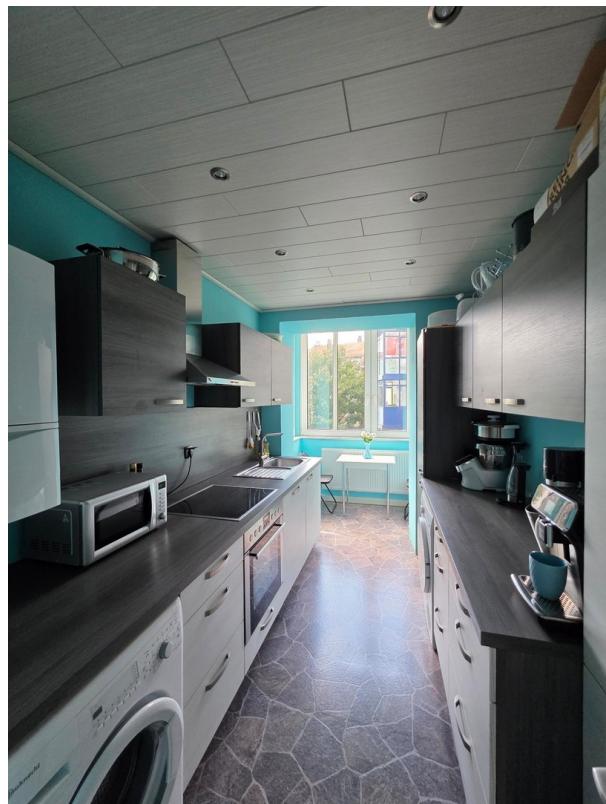


Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche mit Einbauküche

Exposé - Galerie



Logia



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



3. Zimmer

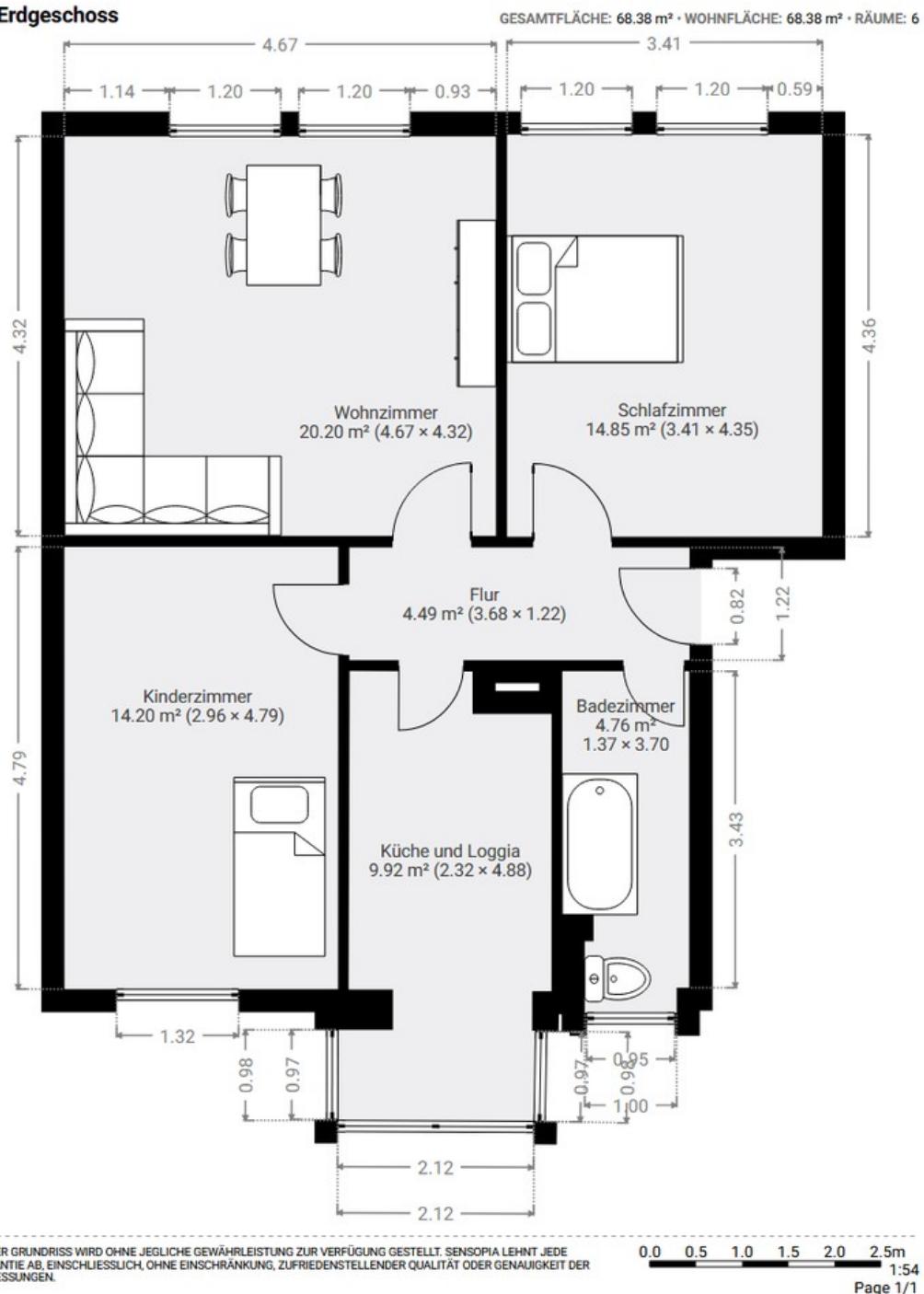
Exposé - Grundrisse

Mein neues Projekt

GESAMTFLÄCHE: 68.38 m² • WOHNFLÄCHE: 68.38 m² • ETAGEN: 1 • RÄUME: 6



▼ Erdgeschoss



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELT. SENSOPIA LEHNT JEDOCH GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.