

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### 3-Zimmer-Wohnung inkl. Tiefgaragenstellplatz, Balkon & Aufzug



Objekt-Nr. OM-419842

#### Wohnung

Verkauf: **360.000 €**

90425 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	372 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1979 in ruhiger und beliebter Wohnlage von Nürnberg.

Die Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, helle Räume und einen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Ein Aufzug sorgt für komfortablen, barrierefreien Zugang zur Wohnung. Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit an einen sehr zuverlässigen Mieter vermietet und eignet sich daher ideal als solide Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen. Gleichzeitig bietet sie perspektivisch auch Potenzial zur Eigennutzung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt in Nürnberg, einem gefragten und ruhigen Stadtteil mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Die Nürnberger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

