

Exposé

Dachgeschosswohnung in Nürnberg

- provisionsfrei - Charmante Wohnung mit zwei Balkonen, PV-Anlage & Garage in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-425152

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:
Jens

90453 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	89,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	152 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf rund 89 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche, der zum Mittelpunkt des täglichen Lebens wird. Ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer eignet, bieten viel Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Die Einbauküche ist bereits im Preis mit enthalten. Zudem bietet die Wohnung die Möglichkeit zur Installation eines Kachelofen - Ein Kamin wurde beim Hausbau installiert und kann aktuell genutzt werden.

Ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum runden das Raumangebot ab.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone:

- der Südbalkon lädt zum Sonnenbaden ein und bietet eine einzigartige Möglichkeit sonnige Abende gemütlich zu genießen,
- der Ostbalkon (teilweise überdacht) bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit im Schatten und bei Regen

Zur Wohnung gehören außerdem:

- eine Garage mit einem Stellplatz, (zzgl. 10.000€)
- eine PV-Anlage mit Stromspeicher für nachhaltige Energieversorgung, (zzgl. 10.000€)
- ein großzügiger Spitzboden (nicht ausgebaut, ideal als Stauraum),
- sowie Elektroheizungen in allen Räumen.

Dank der PV-Anlage mit Stromspeicher profitieren Sie von geringen Strom- und Heizkosten. Die aktuelle monatliche Vorauszahlung für Strom beträgt lediglich 66 €. Das Hausgeld beläuft sich derzeit auf ca. 165 € pro Monat. Sie profitieren hier im Vergleich zu anderen Objekten von einer kostenoptimierten Wohnung in bester Lage.

Zudem: Es besteht die Möglichkeit einer Übernahme eines bestehenden KFW-Kredites mit einer Zinsbindung i.H.v. 0,92% mit einer Restlaufzeit von 4 Jahren ist ggf. möglich.

Gesamte Preisgestaltung:

Wohnung: 479.000 €

Garage: 10.000 €

PV Anlage: 10.000 €

Gesamtpreis: 499.000 € - provisionsfrei -

Sichere Dir jetzt kostenfrei deinen Besichtigungstermin und überzeuge Dich selbst von dieser charmanten Wohnung.

Die Wohnung wird privat verkauft, Angaben ohne Gewähr. Irrtümer vorbehalten.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Kombination aus Ruhe, Stadtnähe und modernem Wohnkomfort. In einer charmanten Seitenstraße im beliebten Stadtteil Reichelsdorf gelegen, befindet sich die Wohnung in einem

gepflegten 3-Parteien-Haus – perfekt für alle, die Wert auf ein angenehmes und privates Wohnumfeld legen.

Die Wohnung überzeugt durch ihre gute Anbindung und zentrale Lage.

Supermärkte sind in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich nur etwa 8 Gehminuten entfernt, die S-Bahn erreichen Sie in ca. 12 Minuten zu Fuß. Von dort gelangen Sie in nur 10 Minuten Fahrzeit bequem zum Hauptbahnhof.

Auch die Autobahnen sind innerhalb kurzer Fahrzeit perfekt angebunden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer Bild 1



Badezimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Gäste WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Schrank



Hausansicht

Exposé - Grundrisse

