

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

**2 Zimmer Wohnung - Gepflegt - Nürnberg - 67qm - Gute Lage**



Objekt-Nr. OM-429576

### Wohnung

Verkauf: **184.000 €**

Ansprechpartner:  
Kapusi A.

90459 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1948	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	67,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	180 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft wird hier eine gepflegte Eigentumswohnung in der Karl-Bröger-Str. in Nürnberg 90459.

Details:

- 2 Zimmer
- 67 qm
- 4 Stock ohne Aufzug
- Gebäude Baujahr 1948
- Kein Balkon
- Einbauküche
- Kellerabteil
- Dachbodenabteil
- Badewanne
- Kunststofffenster
- Gastherme (Gasetagenheizung)
- Außenwände und Dachboden gedämmt

Die Wohnung ist aktuell an einen zuverlässigen freundlichen Mieter vermietet.

Details:

- 620 Kaltmiete = Jahreskaltmiete Einnahmen 7440 €
- Nebenkosten liegen bei ca. 180 (inkl. Gas+Wasser / exklusive Strom)

Sonstiges Details:

- Das Haus hat einen sehr hohen Rücklagebetrag.
  - Im Kaufpreis sind ca 5000€ Rücklagen für diese Wohneinheit beinhaltet.
  - Es sind keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen geplant
- (Alle Eigentümerprotokolle können eingesehen werden)
- Gastherme vor ca. 7 Jahren gewechselt.
  - Bei Interesse alle genauen Infos am Telefon.
  - Kann als Kapitalanlage oder Eigenbezug verwendet werden.
  - Wohnung wird von Privat verkauft, somit keine Maklergebühren.
  - Notarkosten trägt der Käufer
  - keine Maklergebühren

Auf den Bildern sehen Sie die Wohnung im leeren Zustand, als auch bewohnt.

Bei Rückfragen gerne schreiben oder anrufen.

Bitte keine Makleranfragen.

Bitte nur ernstgemeinte Interessenten / Angebote.

## Ausstattung

Details:

- 2 Zimmer
- 67 qm
- 4 Stock ohne Aufzug
- Gebäude Baujahr 1948
- Kein Balkon
- Einbauküche
- Kellerabteil
- Dachbodenabteil
- Badewanne
- Kunststofffenster
- Gastherme (Gasetagenheizung)
- Außenwände und Dachboden gedämmt

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Lage

Sehr zentrale Lage:

- Hauptbahnhof 5 Minuten fußläufig erreichbar
- U-Bahn 2 Minuten fußläufig (Aufseßplatz)
- Geschäfte und Läden alles in der Umgebung
- Zwei schöne Parks direkt vor der Tür

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

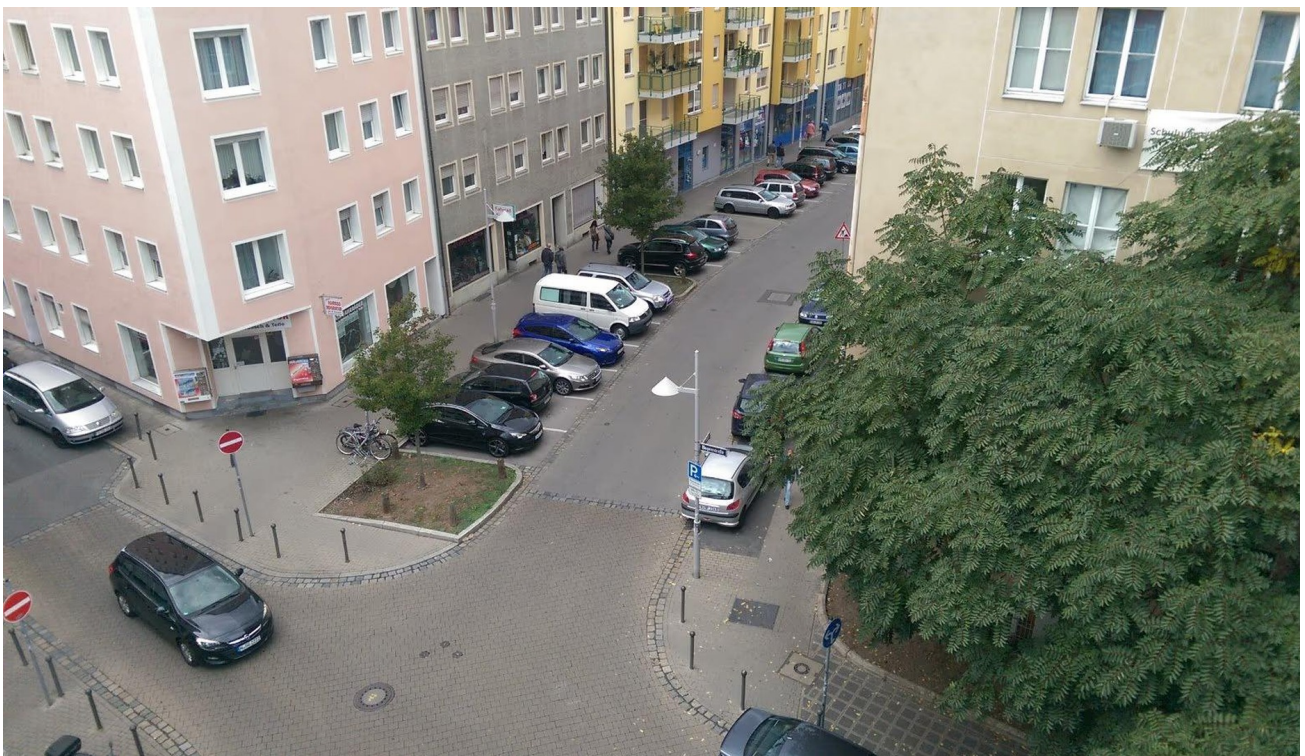




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



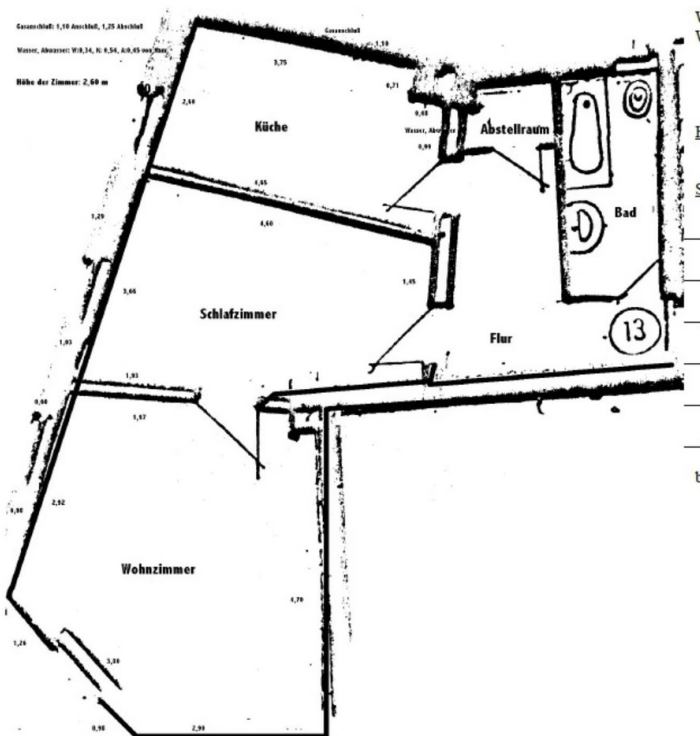


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



## Wohnflächenberechnung Karl-Bröger-Str. 21, Nürnberg 4. OG



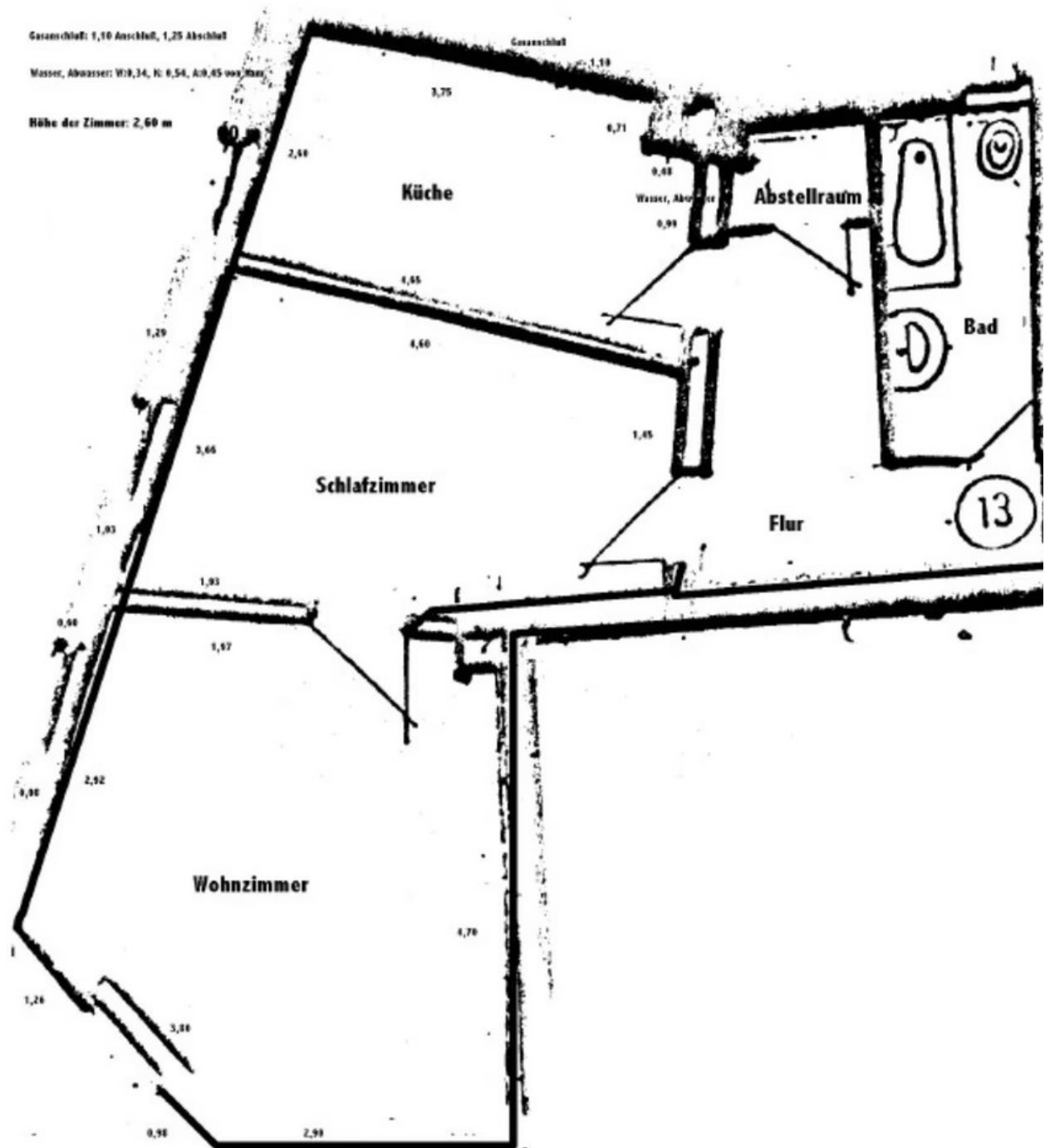
Schemahafte  
 Darstellung der  
 Wohnung

### Wohnflächen:

Schlafzimmer	$4,70 \times 2,90 + 2,92 \times 1,97 + 0,8 \times 3,8$	22 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	$4,60 \times 3,50$	17 m <sup>2</sup>
Küche	$4,65 \times 2,60$	12 m <sup>2</sup>
Flur	$3,60 \times 1,60 + 1,70 \times 1,80$	9 m <sup>2</sup>
Bad	$2,50 \times 1,70$	5 m <sup>2</sup>
Abstellraum	$1,20 \times 1 \text{ m}$	2 m <sup>2</sup>
Gesamt		67 m <sup>2</sup>

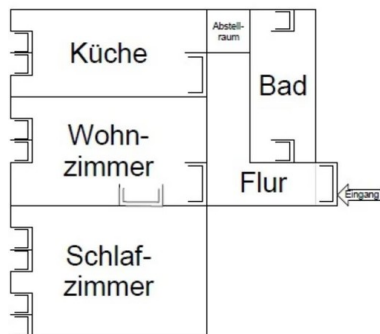
Die Werte sind gerundet und können geringfügig abweichen.

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Wohnflächenberechnung Karl-Bröger-Str. 21, Nürnberg 4. OG



Schemahafte  
Darstellung der  
Wohnung

### Wohnflächen:

Schlafzimmer	$4,70 \times 2,90 + 2,92 \times 1,97 + 0,8 \times 3,8$	22 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	$4,60 \times 3,50$	17 m <sup>2</sup>
Küche	$4,65 \times 2,60$	12 m <sup>2</sup>
Flur	$3,60 \times 1,60 + 1,70 \times 1,80$	9 m <sup>2</sup>
Bad	$2,50 \times 1,70$	5 m <sup>2</sup>
Abstellraum	$1,20 \times 1 \text{ m}$	2 m <sup>2</sup>
Gesamt		67 m <sup>2</sup>

Die Werte sind gerundet und können geringfügig abweichen.