

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Ruhige, schnukelige 2-Zimmer-Wohnung zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-429989

#### Wohnung

Verkauf: **287.000 €**

Ansprechpartner:  
Elke Nehrig

90402 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	46,43 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ca.46 m<sup>2</sup> große Etagenwohnung in einem gepflegten, Zentrumsnah gelegenen Mehrfamilienhaus, bietet komfortables Wohnen in ruhiger Lage.

Die Wohnung ist sehr hell und sonnig und verdammt gemütlich.

Das Objekt ist vollständig möbliert und hat eine tolle Zimmeraufteilung. Auch der große Balkon, lädt zum Verweilen ein.

## Ausstattung

- geflieste Fußböden
- Fußbodenheizung Die Wohnung ist voll möbliert und besteht aus:
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Essecke
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- großer Balkon
- Garderobe
- Aufzug
- abgetrennter, verschließbarer Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Sehr gutes Anlageobjekt, da die Wohnung sehr zentral aber ruhig gelegen ist. Vermietungen des Objektes keine Problem, da die Anfragen sehr hoch sind. Die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz ist zur Zeit langfristig vermietet.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Nürnberger Stadtteil Wöhrd, nur wenige Minuten von der Innenstadt und Bahnhof entfernt. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen Wohnatmosphäre, gepflegter Mehrfamilienhäuser und einer hervorragenden Infrastruktur.

Wöhrd bietet, die perfekte Kombination aus städtischen Leben und naturnahem Wohnen. Die Wöhrder Wiese und der Wöhrder See liegen in unmittelbarer Nähe und laden zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden im Grünen an.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß zu erreichen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nachverkehr ist ausgezeichnet. Die S-Bahnstation und der Bahnhof sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Dank der zentralen Lage sind sowohl Berufspendler, Paare oder Single bestens angebunden und profitieren von kurzen Wegen in alle Richtungen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Aufzug



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Gardaroe



Großer Balkon



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

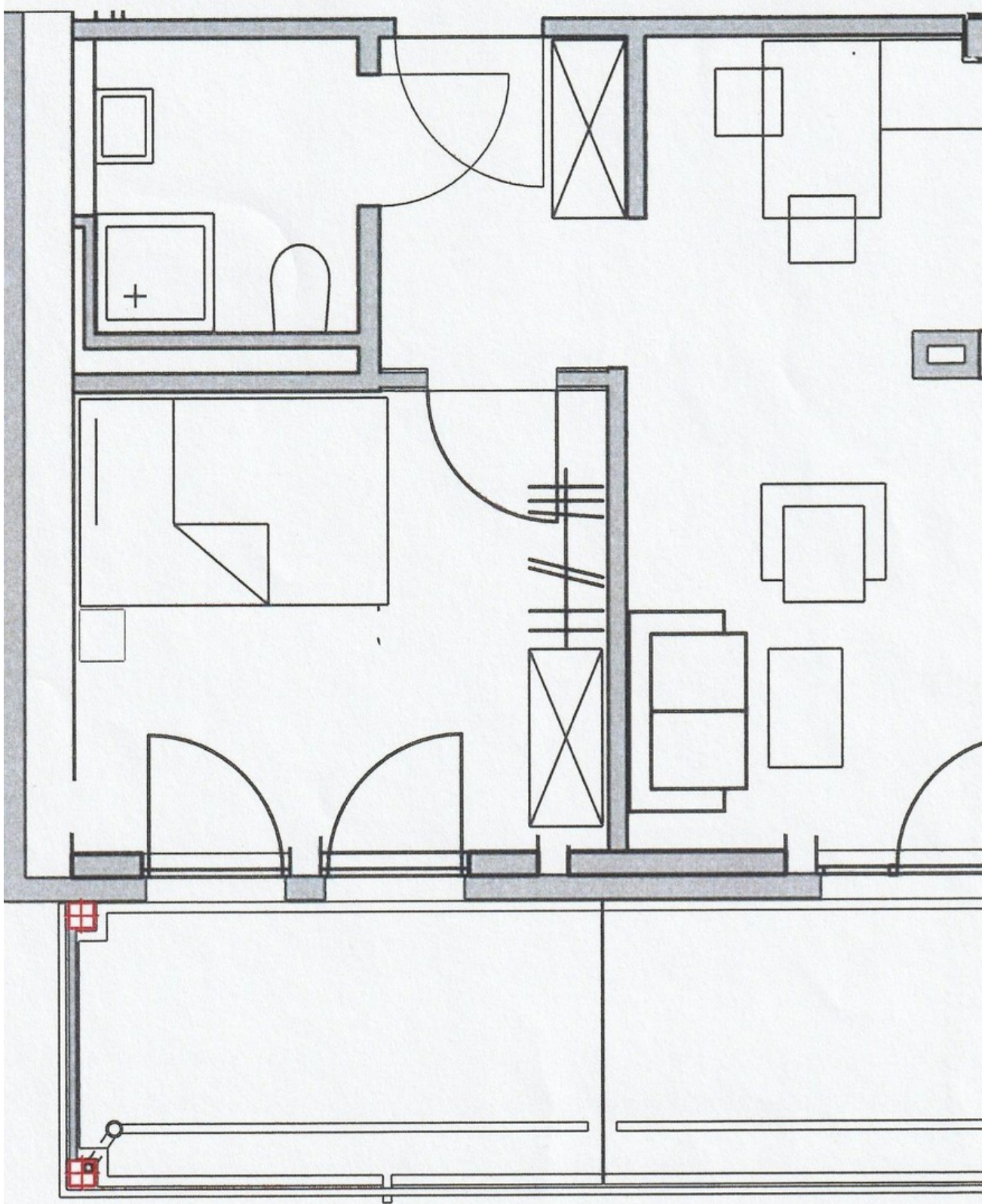


Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Grundrisse



Grundriss