

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Helle 4-Zimmer-Wohnung 98 m² mit 2 Loggien, Tiefgarage und Keller



Objekt-Nr. OM-438858

Wohnung

Verkauf: **379.000 €**

Olivenweg
90441 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	98,00 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	538 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Direkt vom Eigentümer – ohne Maklerprovision!

Die helle 4-Zimmer-Wohnung (98 m²) befindet sich im 5. Obergeschoss und bietet eine schöne Aussicht über die Umgebung. Sie wurde 2018 umfassend modernisiert: Elektrik, Türen und Böden erneuert sowie das Badezimmer stilvoll modernisiert. Zudem wurde die Wohnung im Jahr 2020 mit einer Videosprechanlage ausgestattet.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und großzügige, lichtdurchflutete Räume. Das Wohnzimmer bietet viel Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und direkten Zugang zur Loggia.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Stellfläche für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Zur Wohnung gehört auch eine Einbauküche aus dem Jahr 2018.

Jeder Raum verfügt über Netzwerk- und TV-Anschlüsse. Alle Fenster sind mit Rollläden (Gurtbedienung) ausgestattet, zudem ist die elektrische Vorbereitung für zukünftige Rollläden bereits vorhanden.

Die Wohnung verfügt über zwei Loggien:

Die westlich ausgerichtete Loggia lädt zu entspannten Abenden in der Abendsonne ein.

Die nordöstlich ausgerichtete Loggia, ist direkt vom Schlafzimmer zugänglich.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz mit abschließbarer Gitterbox, ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Trockenraum. Ein Aufzug sorgt für barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Das Hausgeld beträgt 538 € pro Monat und umfasst die Rücklagenzuführung sowie die Kosten für Heizung, Warmwasser und weitere Nebenkosten. Die Heiz- und Warmwasserkosten können je nach Verbrauch variieren - wir sind eine fünfköpfige Familie.

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Hausfassade und das Dach wurden im Jahr 2014 erneuert, das Treppenhaus 2018 frisch gestrichen und die Hauseingangstür im Jahr 2020.

Ein Hausmeisterservice übernimmt die regelmäßige Reinigung des Treppenhauses sowie den Winterdienst, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Irrtum vorbehalten.

Ausstattung

- 2018 umfassend modernisiert (Elektrik, Böden, Bad/WC, Türen)
- Videosprechanlage
- Zwei Loggien (West- & Nordost-Ausrichtung)
- Einbauküche (Jahr 2018)
- Netzwerk- und TV-Anschlüsse in allen Räumen
- Rollläden mit Gurt, elektrische Vorbereitung vorhanden
- Aufzug im Gebäude
- Tiefgaragenstellplatz mit abschließbarer Gitterbox
- Eigener Kellerraum

- Gemeinschaftlicher Fahrrad- und Trockenraum
- Große gemeinschaftliche Grünanlage
- Hausmeisterservice (Reinigung & Winterdienst)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage. Das Röthenbach Center ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar und bietet neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf auch eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_Loggia_West



Wohnzimmer_Loggia_West

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_Loggia_West



Essbereich

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Dusch-WC



Dusche-WC

Exposé - Galerie



Dusche-WC



Dusche-WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_Loggia_N



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Kinderzimmer_1



Kinderzimmer_2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer_2



Kinderzimmer_2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer_2

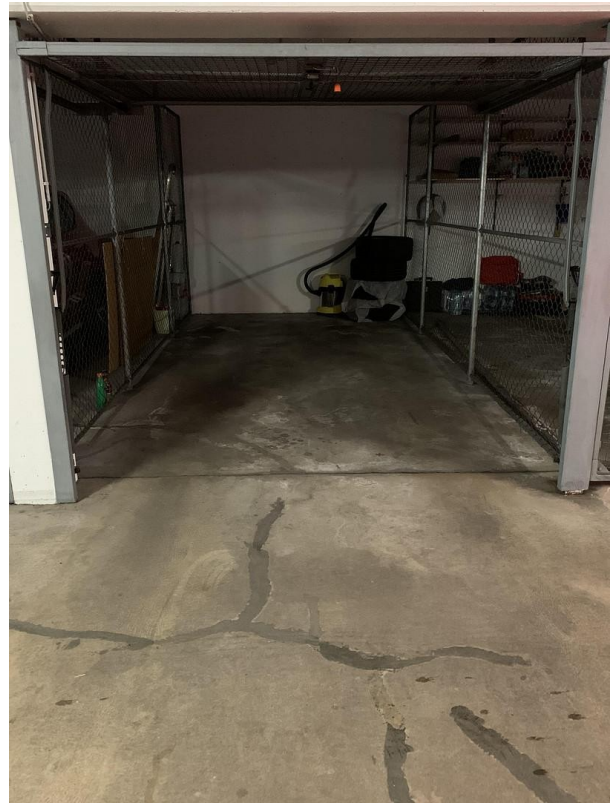


Gebäude_Außen

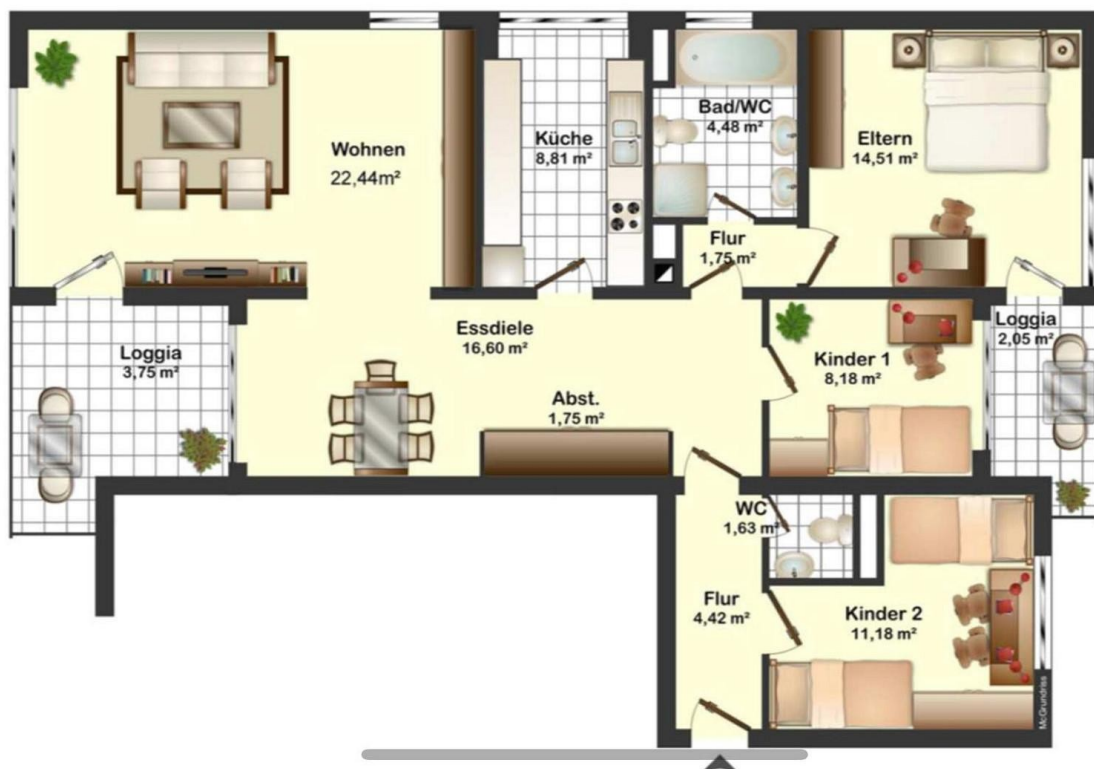
Exposé - Galerie



Gebäude_Außen



Tiefgarage



Grundriss

Exposé - Grundrisse

