

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Helle, freie 3-Zimmer Wohnung im Nibelungenviertel (provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-439187

Wohnung

Verkauf: **260.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Schramm

Guntherstraße 23
90461 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1940	Hausgeld mtl.	250 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	69,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung in der Nürnberger Südstadt besticht durch helle, großzügige Räume, einen modernen Eichen-Vinylboden und ein vollständig erneuertes Bad. Ideal für Eigennutzer, als WG oder als Kapitalanlage.

Die Wohnung ist leerstehend und wurde umfassend renoviert, sodass sie sich in einem sehr gepflegten, modernen Zustand präsentiert.

Alle Wohnräume sind dank der Ausrichtung angenehm hell und bieten einen freundlichen Blick ins Grüne.

Der neu verlegte Eichen-Vinylboden verleiht der Wohnung eine moderne und zugleich wohnliche Atmosphäre. Sämtliche Innentüren sowie Zargen wurden erneuert, ebenso wurden die Wände frisch gestrichen.

Das Badezimmer wurde vollständig erneuert, auch der Küchenbereich wurde durch neue Fliesen aufgewertet.

Der Grundriss ist praktisch und attraktiv gestaltet: Alle Zimmer sind separat vom Flur aus begehbar, es gibt keine Durchgangszimmer.

Die Wohnung eignet sich damit ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage, beispielsweise zur Vermietung oder WG-Nutzung.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend renoviert:

- Badezimmer vollständig erneuert
- Neuer Eichen-Vinylboden in allen Wohnräumen
- Alle Türen und Zargen neu
- Neue Fliesen im Küchenbereich
- Frisch gestrichen
- Gasetagenheizung, vor ca. 5 Jahren erneuert
- Praktischer Grundriss ohne Durchgangszimmer

Die Eigentümergeinschaft ist sehr ruhig und zeichnet sich durch einige Eigennutzer aus. Die Rücklage ist gut gefüllt, es stehen keine größeren Maßnahmen an.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die Wohnung wird leerstehend übergeben und steht kurzfristig zur Verfügung. Besichtigungen sind nach Absprache jederzeit möglich. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Guntherstraße im Nibelungenviertel und ist damit ruhig, aber zugleich sehr zentral gelegen.

Der Nürnberger Hauptbahnhof ist fußläufig erreichbar. Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich in ca. 300 Metern Entfernung, zudem stehen mehrere Buslinien in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung. Die nächste U-Bahn-Station ist in etwa 900 Metern erreichbar.

Durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Innenstadt bietet die Lage eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	148,80 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer



Neues Bad mit Fenster

Exposé - Galerie

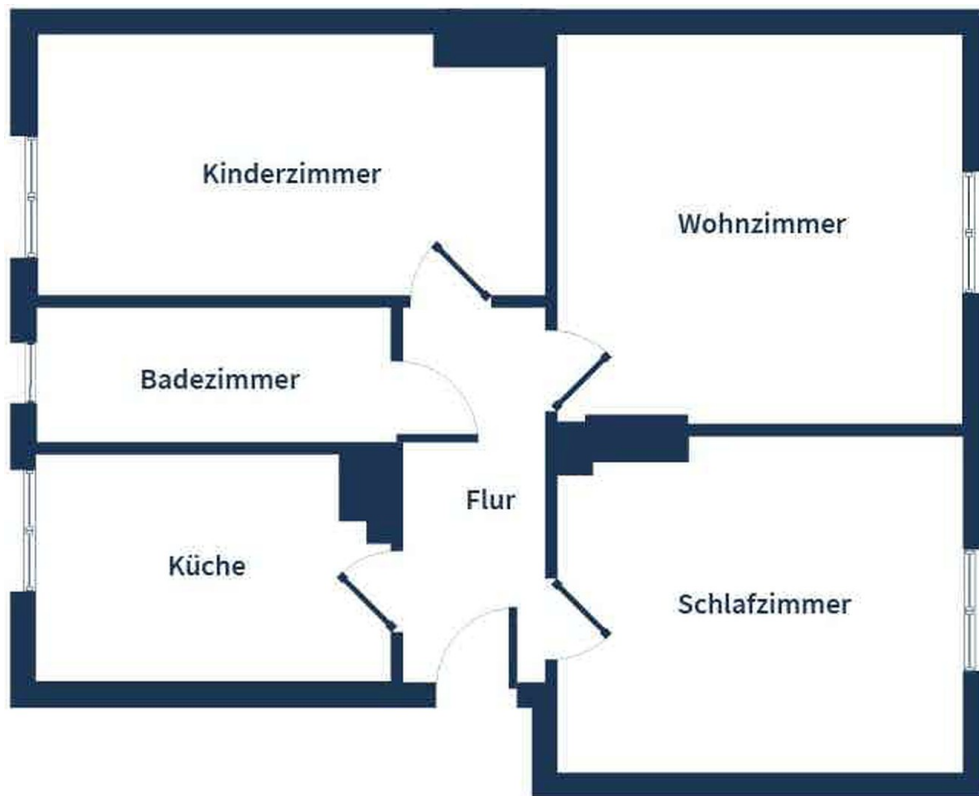


Flur



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss