

Exposé

Wohnung in Nürnberg

**gepflegte, ruhig und zentral gelegene 3-Zimmer-
Wohnung in der Nürnberger Südstadt**



Objekt-Nr. OM-439455

Wohnung

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Sossau

Schwabenstr. 41
90459 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1944
Zimmer	3,00
Wohnfläche	59,00 m ²
Nutzfläche	15,00 m ²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	245 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus befindet sich diese praktisch geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 59 m² im 1. Obergeschoss.

Das Haus präsentiert sich in einem guten Zustand. Vor wenigen Jahren wurde das Treppenhaus renoviert und die Wohnungseingangstüren erneuert. 2013 wurde das Dach neu gedeckt und die Fassade zur Nordseite mit 12 cm gedämmt.

Die doppelt verglasten Kunststofffenster sorgen ebenfalls für eine gute Wärmedämmung. Die Fenster zum grünen Innenhof haben zudem hochwertige integrierte Insektengitter.

Ausstattung:

Badezimmer, 2004 komplett renoviert, mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Separates WC

Keller- und Dachbodenabteil

Gas-Etagenheizung von Vaillant aus 2013

Kunststofffenster mit Doppelverglasung

neue Wohnungseingangstüre

Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus

Die Wohnung ist derzeit an eine nette und ordentliche Familie vermietet. Die Jahreskaltmiete beträgt 8.040,00 Euro. Somit ergibt sich eine Rendite von 4,5 %.

Für Eigennutzer beträgt die Kündigungsfrist 3 Monate.

Der Verkauf der Wohnung erfolgt von Privat. Es fallen also keine Maklergebühren an.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2004 komplett renoviert.

Wasser- und Elektroleitungen, Fußböden, Bad, Türen, Heizkörper, alles wurde erneuert.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Lage

Die 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich zentral und trotzdem sehr ruhig gelegen in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr in der Schwabenstr. 41 in der Nürnberger Südstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Gastronomieangebote befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bus und Straßenbahn erreichen Sie in nur 200 m. Zur U-Bahn sind es 700 m.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	170,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinder- oder Arbeitszimmer



Flur

Exposé - Galerie



Bad



WC

Exposé - Galerie

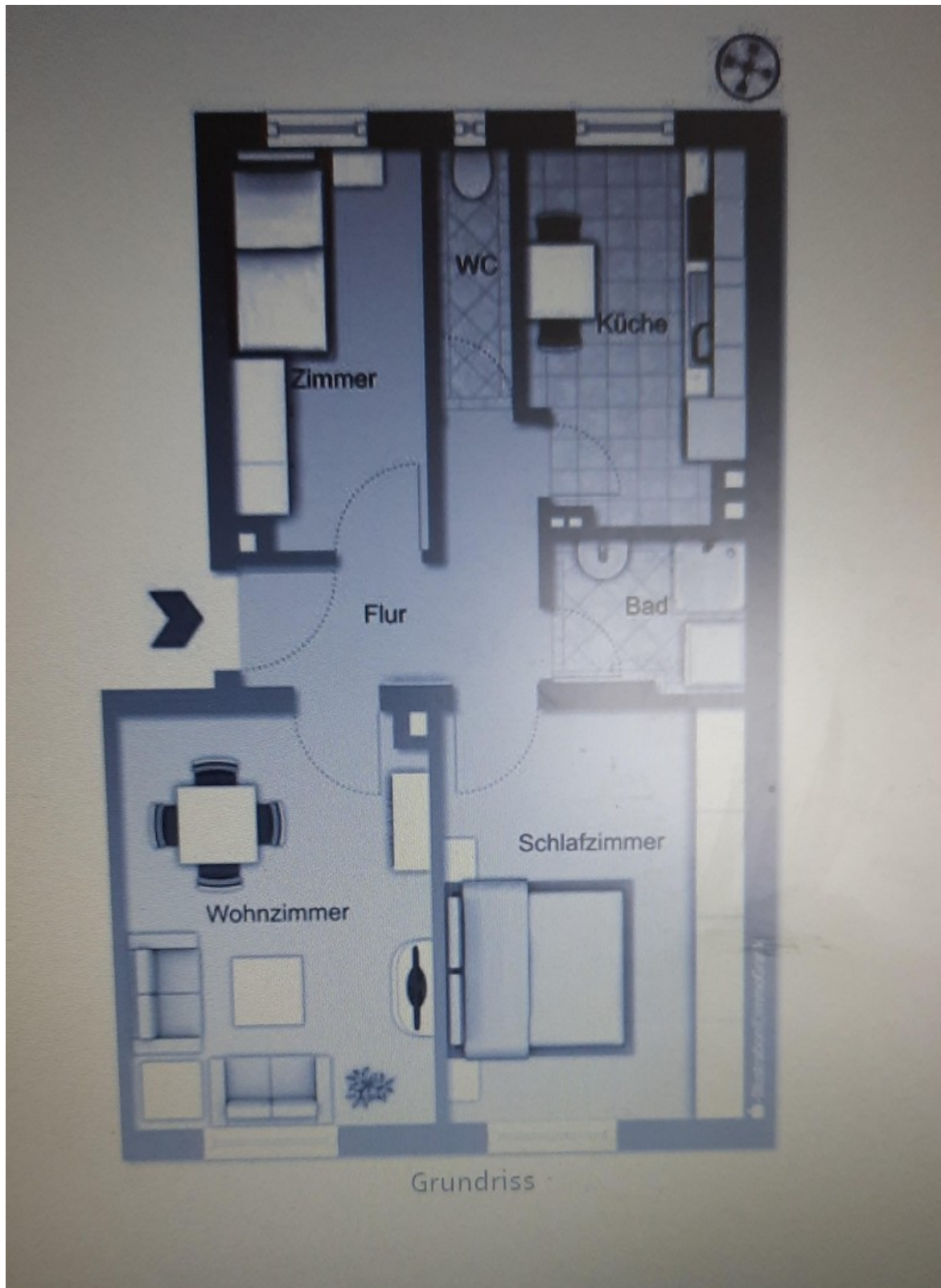


Küche



Rückseite Haus

Exposé - Grundrisse



Grundriss