

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Stilvolle 4 Zimmer Wohnung mit viel Platz und Komfort



Objekt-Nr. OM-440858

Wohnung

Verkauf: **379.780 €**

Ansprechpartner:
Timo Steidtner

90478 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Etagen	1
Zimmer	4,00
Wohnfläche	113,07 m²
Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine gepflegte 4 Zimmer Wohnung im zweiten Obergeschoss eines charmanten und gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Das Gebäude stammt aus dem Baujahr 1900 und vereint klassischen Altbaucharakter mit einem soliden Gesamtzustand. Ein Personenaufzug ist im Haus vorhanden und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 113,07 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Vom zentralen Flur aus sind sämtliche Räume bequem erreichbar. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches WC zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der direkt von der Küche aus zugänglich ist und zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist aktuell zuverlässig vermietet. Die derzeitige Nettokaltmiete beträgt 1.050 € monatlich, wodurch sich die Wohnung sowohl für Kapitalanleger als auch perspektivisch für Eigennutzer als attraktive Investitionsmöglichkeit darstellt.

Insgesamt handelt es sich um eine solide und gut geschnittene Wohnung mit stabilem Mietverhältnis in einem überschaubaren Mehrfamilienhaus.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und gefragter Wohnlage im Nürnberger Osten und überzeugt durch eine hervorragende Kombination aus urbaner Nähe und angenehmem Wohnumfeld.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Ärzte. Auch Cafés, Restaurants und weitere Dienstleister sind schnell erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität im Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen. Auch der Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar.

Für Pendler bietet die Lage zudem eine gute Anbindung an die umliegenden Verkehrsachsen und Autobahnen, sodass auch Ziele außerhalb Nürnbergs bequem erreichbar sind.

Erholungsmöglichkeiten kommen ebenfalls nicht zu kurz: Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und zur Erholung im Freien ein.

Insgesamt handelt es sich um einen Standort, der sowohl durch seine Infrastruktur als auch durch seine gute Erreichbarkeit überzeugt und sich ideal für Familien, Paare oder Berufstätige eignet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Kinderzimmer

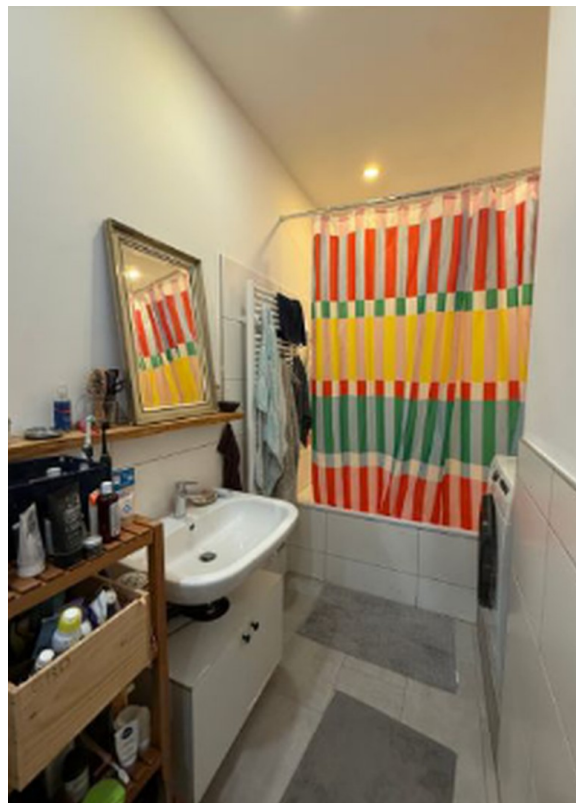


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



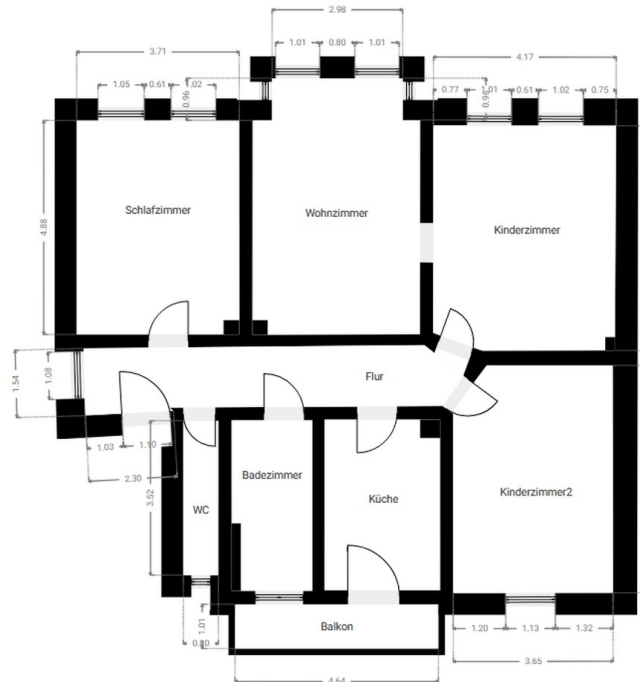
Badezimmer

Exposé - Galerie



WC

▼ 2. Stock



Grundriss 2.OG