

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nürnberg

### Altes Juwel mit großem Potential - Schöne 3-Zimmer Wohnung in Nürnberg!



Objekt-Nr. **OM-441325**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:  
Maximilian Bachmann

90471 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	461 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Nürnberg.

Mit einer Wohnfläche von ca. 80m<sup>2</sup> bietet sie eine solide Grundlage für individuelle Gestaltung und Modernisierung. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss (mit Aufzug) und überzeugt durch einen klaren Grundriss, Barrierefreiheit und hellen Räumen.

Das Objekt ist sanierungsbedürftig – Böden, Wandoberflächen, Elektrik und Sanitärausstattung entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Dadurch eröffnet sich für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen eine hervorragende Möglichkeit, die Wohnung nach persönlichen Vorstellungen oder energetischen Anforderungen zu erneuern und langfristigen Wertzuwachs zu erzielen. Speziell für Kapitalanleger ist auch das Konzept einer WG sehr gut denkbar.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz . Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet.

## Ausstattung

Hausgeld:

Tiefgarage: 21 € -> 6 € umlagefähig

Wohnung: 440 € -> 294,16 € umlagefähig

nicht umlagefähige Kosten: 160,84 €

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Barrierefrei

## Lage

Willkommen im grünen Süden Nürnbergs – im beliebten Stadtteil Langwasser Nordwest, einer der lebenswertesten Wohnlagen der Stadt. Die Immobilie verbindet ruhiges, gepflegtes Wohnen mit einer hervorragenden städtischen Infrastruktur.

Dank der verkehrsberuhigten Anwohnerstraße genießen Sie hier ein hohes Maß an Ruhe und Sicherheit – ideal für Familien, Paare und Berufspendler. Gleichzeitig profitieren Sie von einer exzellenten Anbindung: Die U-Bahn-Station Langwasser Nord (U1) ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie in rund 10 Minuten direkt in die Innenstadt. Auch der Autobahnanschluss (A73 / A6) liegt in der Nähe, sodass Sie flexibel Richtung Erlangen, Fürth oder München unterwegs sind.

Der Stadtteil überzeugt durch umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten: Das bekannte Franken-Center mit seinen zahlreichen Geschäften, Ärzten, Cafés und Restaurants ist schnell erreichbar. Hinzu kommen Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen in unmittelbarer Umgebung – alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Nicht minder attraktiv ist die grüne Umgebung. Die weitläufigen Parkanlagen rund um den Dutzendteich und den Volkspark laden zu Spaziergängen, Sport oder entspannter Freizeitgestaltung ein. Auch der Tiergarten Nürnberg und das Reichsparteitagsgelände mit großem Freizeitwert befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Langwasser Nordwest bietet eine harmonische Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität – eine ausgezeichnete Wohngegend mit stabilem Preisniveau und wachsender Nachfrage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	166,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Beispiel Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Beispiel Schlafzimmer 2



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Beispiel Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Beispiel Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Beispiel Wohnzimmer

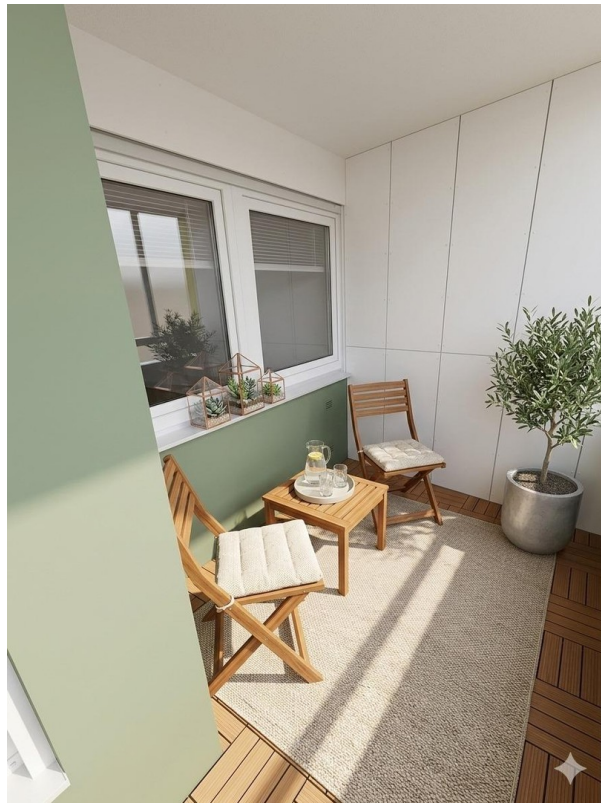


Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Beispiel Balkon

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Beispiel Badezimmer

# Exposé - Galerie



WC



Beispiel WC

# Exposé - Galerie



Balkon 2



Tiefgaragenstellplatz

