

Exposé

Erdgeschosswohnung in Nürnberg

**provisionsfrei - freie 3-Zi-ETW in Nürnberg Gartenstadt,
ruhig und grün**



Objekt-Nr. **OM-445629**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Sossau

Rangierbahnhof-Ausfahrbahnhof 4
90469 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	70,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	10,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	218 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnhaus:

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Verwaltungsgebäude der Deutschen Bahn von 1912. Es ist heute ein Wohnhaus mit 13 Parteien. Die schöne historische Fassade aus rotem Klinker mit Sandsteinelementen wurde erhalten und gibt dem Haus eine besondere Note. Beim Betreten des Hauses kommt man in das sehr großzügig gestaltete Treppenhaus, welches auch in seiner ursprünglichen Eleganz erhalten wurde. Das Haus ist an die Nahwärmeversorgung angeschlossen.

Auf dem großzügigen Platz vor dem Haus befinden sich ausreichend Parkplätze für die Bewohner und Besucher und ein Kinderspielplatz. Außerdem stehen dort große Bäume, die im Sommer für Schatten und gute Luft sorgen.

Wohnung:

Die 3-Zimmer-Wohnung wurde 2005 im Hochparterre komplett neu errichtet. Wasserleitungen, Stromleitungen, Bad, Wände, Türen, Böden – alles wurde 2005 neu erstellt.

Der Grundriss wurde zeitgemäß gestaltet und so gibt es neben der großzügigen Diele mit Garderobennische auch einen praktischen Abstellraum. Die Deckenhöhe von über 3 m vermittelt ein großzügiges Raumgefühl. Die großen Fenster mit 2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung von 2002 haben zusätzlich ein Oberlicht und lassen viel Tageslicht in die Zimmer. Selbstverständlich haben die Fenster auch Rolläden.

Diele, Küche und Bad haben einen zeitlosen hellen Fliesenboden. Die Wohn- und Schlafräume verfügen über einen Parkettboden aus Buchenholz. Die Zimmertüren sind aus modernem CPL in Bucheoptik und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Diese schöne Wohnung wird zum 01.07.2026 frei.

Nebenkosten:

Das Hausgeld beträgt incl. Heizung und Instandhaltungsrücklage nur 218,00 Euro monatlich. Das ist verglichen mit anderen Wohnungen extrem wenig. Erreicht wird das durch die günstige Nahwärmeversorgung und ein Endenergieverbrauch von nur 109 kWh/(m².a) lt. Energieausweis, also Energieeffizienzklasse D.

Die Rücklagen der WEG betragen über 50.000 Euro.

Bei Kaufinteresse an der Wohnung nutzen Sie bitte das Kontaktformular.

Idealerweise haben Sie eine Finanzierung bereits im Vorfeld mit Ihrer Hausbank geklärt.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Lage

Die Lage ist zurückversetzt von der Straße ohne Autolärm. Die angrenzenden Bahngleise sind von Haus und Wohnung aus nicht sichtbar und stellen auch keine Lärmbelastigung dar, da nur ab und zu ein paar Wagons abgestellt werden. Eben ein Rangierbahnhof und kein Durchgangsbahnhof mit etlichen Zügen jeden Tag.

Ein Lidl ist gerade einmal 100 m entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls fußläufig gut erreichbar. Die Straßenbahn- und Bushaltestellen Finkenbrunn sind ca. 450 m entfernt – nah genug, um sie bequem zu Fuß zu erreichen und weit genug weg um den

Verkehr nicht zu hören. Von dort gelangen Sie in 10 Minuten in die Nürnberger Altstadt oder zum Hauptbahnhof. Ebenso erreichen Sie so alle wichtigen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Ärzte usw. in wenigen Minuten.

In die Natur sind es nur 300 m zum Südfriedhof oder 10 Minuten zu Fuß bis zum alten Ludwig-Donau-Main-Kanal, wo man mitten im Grünen Spaziergehen und Abschalten kann. Auch den Kleingartenverein Gartenstadt erreichen Sie fußläufig in 10 Minuten.

Mit dem Auto sind Sie in 5 Minuten auf dem Frankenschnellweg und somit in kürzester Zeit auf den Autobahnen A6 und A9.

Die Lage ist ideal für Menschen, die zentral und trotzdem ruhig und nahe an der Natur wohnen möchten, aber auch schnell auf der Autobahn sein wollen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Wohnung



Eingangsbereich/Treppenhaus

Exposé - Galerie



Diele

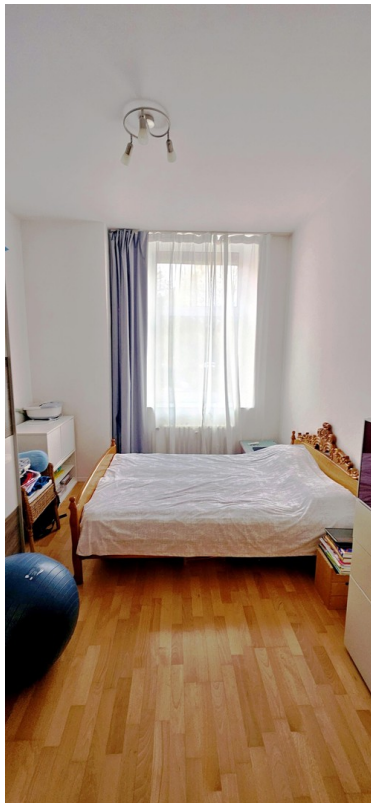


Garderobennische

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie

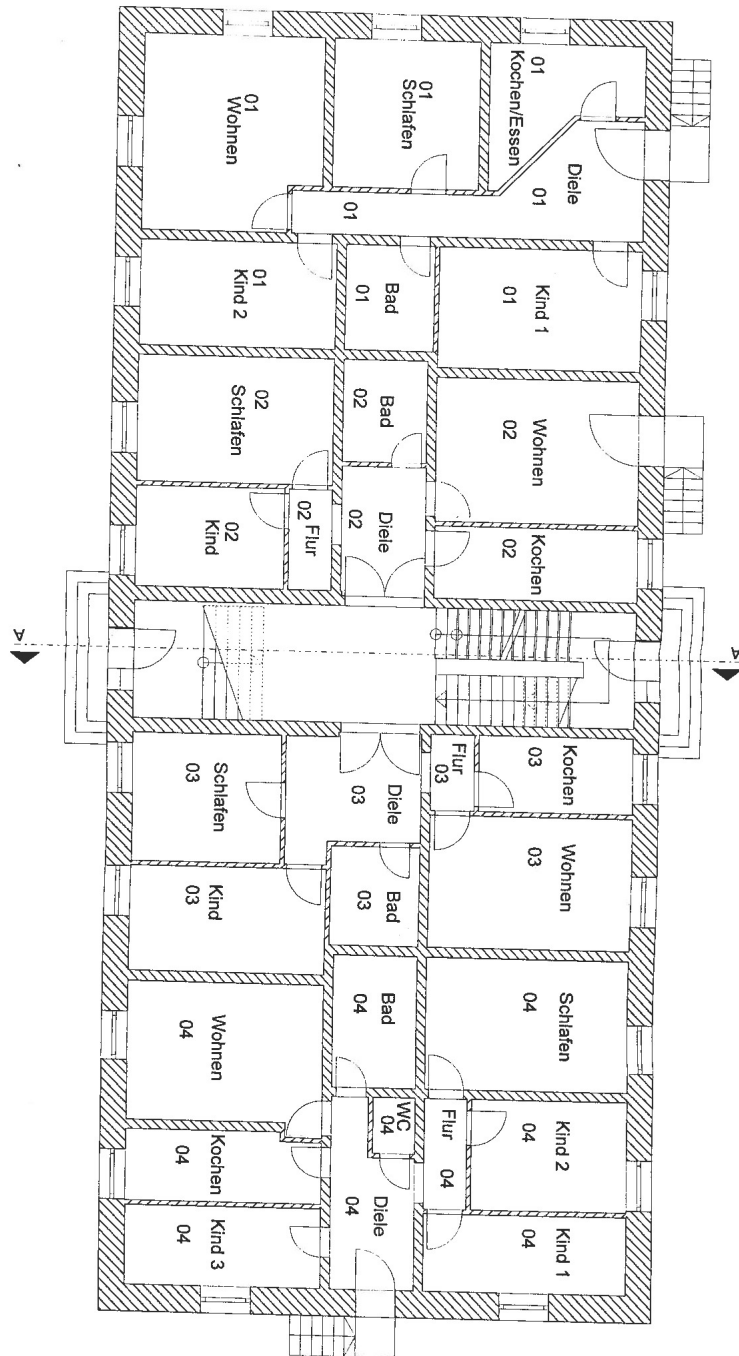


Ausblick vom Kinderzimmer



Küche

Exposé - Grundrisse



Aufteilungsplan
Rangierbahnhofausfahrt
Julius-Lobmann-Str. Haus 4
Erdgeschoss
M 1 : 100