

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nürnberg-Kleinreuth

**Solide Kapitalanlage: 1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse,  
TG und solide vermietet**



Objekt-Nr. **OM-446011**  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **179.000 €**

90431 Nürnberg-Kleinreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	renoviert
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	37,50 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Gartenanteil und Tiefgaragenstellplatz in ruhiger Wohnlage.

Die ca. 37 m<sup>2</sup> große Einheit befindet sich in einem gut instandgehaltenen Mehrfamilienhaus (Baujahr 1995) und ist seit 2017 zuverlässig vermietet.

Besonders hervorzuheben sind die großzügige Terrasse, separate Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss sowie der eigene Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex).

In den letzten Jahren wurden wesentliche Investitionen in die Gebäudesubstanz vorgenommen, darunter die Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2023 sowie Instandhaltungsmaßnahmen an der Tiefgarage.

Die Wohnung eignet sich ideal für Kapitalanleger, die Wert auf eine solide, langfristige Vermietung und eine nachhaltige Objektqualität legen.

Bei Interesse senden wir Ihnen gerne das vollständige Exposé mit weiteren Informationen zu.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Grundrisse

