

Exposé

Erdgeschosswohnung in Nürnberg

PROVISIONSFREI ! Moderne 4- Zimmer-EG- Wohnung mit großzügigen Wohnbereich & Terasse



Objekt-Nr. **OM-446335**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:
Bojan Janjic

90431 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	108,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	saniert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne 4- Zimmer-EG- Wohnung mit großzügigen Wohnbereich, Terrasse & vielseitigem Zusatzraum

PROVISIONSFREI !!

Wohnflächen: 108qm inkl. Terrasse

Zimmer: 4

Besonderheiten: 40qm umgebaute Garage als Abstellraum, Büro oder Hobbyraum nutzbar

Stellplatz: In der Einfahrt vorhanden

Kernsaniert: 2018

Bitte keine Makler Anfragen !!!

OBJEKTBESCHREIBUNG:

PROVISIONSFREI !!

Diese attraktive EG-Wohnung bietet modernes Wohnen mit viel Platz und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete, offene Wohn-/ Essbereich mit ca. 39qm, der viel Raum für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die ehemals als Garage genutzte Fläche wurde umgebaut und dient nun als praktischer Abstellraum, Büro oder Hobbyraum - ideal für Homeoffice, Fitness oder kreatives Arbeiten. Ein Highlight ist auch die 24qm große Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Ob Grillabende oder gemütliches Frühstücken - hier lässt sich der Sommer genießen. Für ausreichend Stauraum sorgt ebenfalls der dazugehörige Keller mit einer Waschküche + Trockenraum. Ein Stellplatz für Ihr Auto in der Einfahrt steht Ihnen zur Verfügung.

AUSSTATTUNG:

- Offener Wohn-/Essbereich mit ca. 39qm
- 3 Schlafzimmer
- Tageslichtbad und WC
- Stellplätze direkt in der Einfahrt
- Ruhige Lage in gepflegter Umgebung
- Erdgeschosslage – ideal für Familien, Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität.
- Hochwertige Einbauküche
- Waschraum + Trockenraum

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Großreuth bei Schweinau, einer ruhigen und überwiegend wohngeprägten Lage im Westen von Nürnberg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Grünflächen und gewachsener Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte, sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Mehrere Buslinien sowie die U-Bahn-Stationen der Linie U3 (z. B. Richtung Innenstadt) sind schnell erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Mit dem Auto besteht eine gute Anbindung an die Südwesttangente sowie an die Autobahnen A73 und A6.

Für Freizeit und Erholung bieten sich nahegelegene Grünflächen und Parks an, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen. Zudem sind größere Erholungsgebiete im Nürnberger Westen schnell erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	142,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



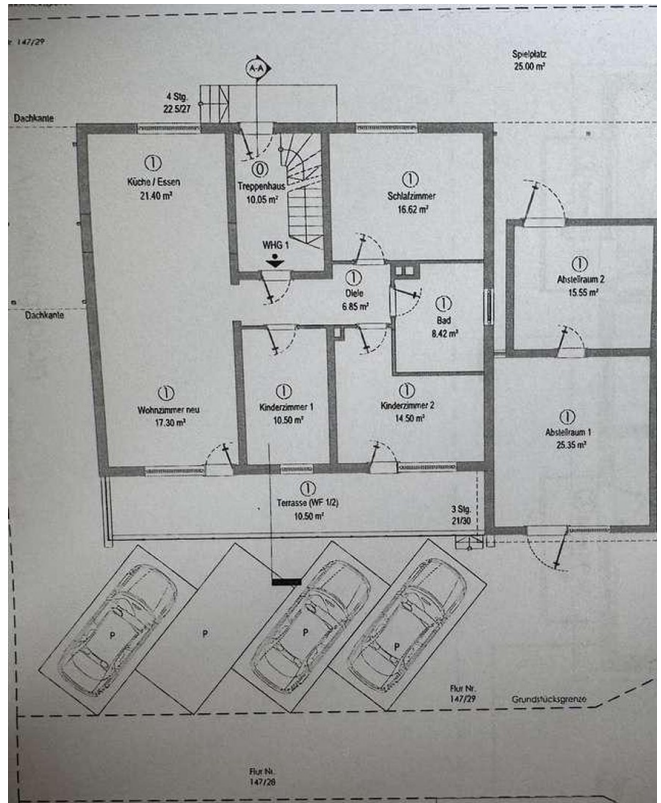
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

