

Exposé

Erdgeschosswohnung in Nürnberg

ruhig und zentrumsnah - provisonsfreie 3-Zimmer-ETW



Objekt-Nr. OM-446478

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Sossau

Luisenstr. 2
90478 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1958	Hausgeld mtl.	246 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	67,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	10,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit 67 qm befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses in gewachsenem Wohngebiet.

Ausstattung:

Gas-Etagenheizung Baujahr 2019 von Vaillant

weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Duschbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss

zur Wohnung gehört ein großes Kellerabteil

2003 wurden die Böden neu gemacht

Wohnzimmer und Kinderzimmer haben einen Korkboden

im Schlafzimmer wurde Laminat verlegt

die Diele hat einen Fliesenboden

(die Mieter haben einen Teppichboden darauf gelegt, deshalb Böden noch neuwertig)

das Bad wurde Ende der 1980er Jahre erneuert

Große Fensterflächen in den Wohn- und Schlafräumen lassen viel Licht in die Zimmer.

Direkt vor dem Haus befindet sich eine E-Ladestation für 2 PKW. Praktischer geht es nicht.

Die Wohnung ist seit über 10 Jahren an die gleichen zuverlässigen Mieter vermietet. Diese suchen aktuell wegen Familienzuwachs eine 4-Zimmer-Wohnung. Diese Wohnung wird also in absehbarer Zeit frei. Aktuell ist das Mietverhältnis noch ungekündigt.

Die monatliche Grundmiete beträgt 725,00 Euro zzgl. 180,00 Euro Nebenkostenvorauszahlung.

Das Hausgeld incl. Instandhaltungsrücklage beträgt 246,00 Euro.

Die Rücklagen der WEG betragen über 125.000 Euro.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Die Wohnung befindet sich Nürnberg St. Peter. Abseits des Durchgangsverkehrs finden Sie hier sowohl die Ruhe einer gepflegten Wohngegend als auch die verkehrstechnischen Anbindungen um problemlos und schnell die Nürnberger Innenstadt zu erreichen.

Der Stadtteil St. Peter ist aufgrund seiner Lage sehr beliebt: sowohl die Georg-Simon-Ohm-Hochschule als auch die Erziehungswissenschaftliche und die Wirtschaftswissenschaftliche

Fakultät der Universität Erlangen/Nürnberg liegen nicht weit entfernt. Mehrere Kindergärten, eine Grundschule und zwei Gymnasien liegen direkt im Stadtteil. Die wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Drogerien oder Bäckereien sind in St. Peter alle vorhanden und auch ein paar Restaurants findet man hier. Wer eine größere

Auswahl sucht ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad

schnell in der Innenstadt.

Vor dem Haus ist eine E-Ladestation für 2 PKW. Parkplätze befinden sich ausreichend in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	167,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur

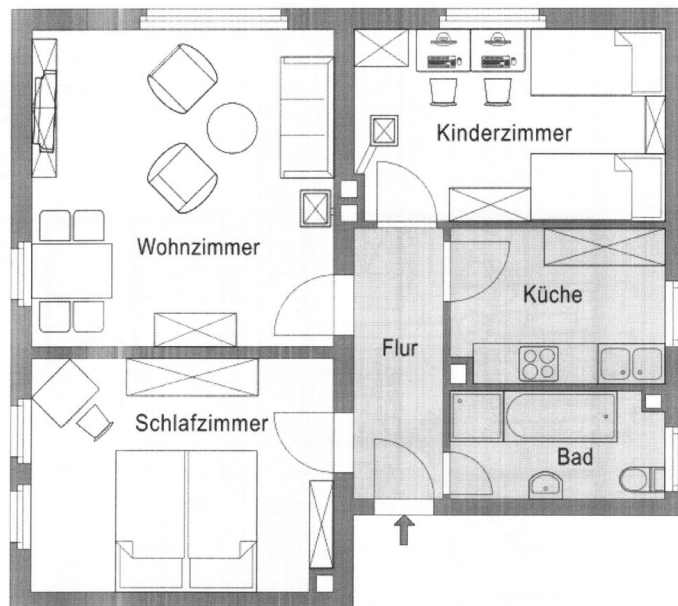


Bad

Exposé - Galerie



Küche



Grundriss

Exposé - Grundrisse