

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

**Kaptialanlage: gepflegte 2-Zi-WHG, gut vermietet im 1. OG**



Objekt-Nr. OM-447199

### Wohnung

Verkauf: **196.000 €**

Ansprechpartner:  
Horst Dubrikow

Schöpfstrasse 33  
90480 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	13	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	264 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Funktionell geschnittene 2-Zi WHG mit Zugang zum großen Süd-Balkon von Wohnzimmer und Schlafzimmer aus. Seit 16 Jahren gut vermietet und gepflegt von einem sympathischen älteren Ehepaar, das sich dort sehr wohl fühlt und gerne bleiben möchte.

## Ausstattung

Einfach, aber funktional und den Ansprüchen der Mieter angepasst.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug

## Lage

Das Grundstück liegt in dem Nürnberger Stadtteil "Gleißhammer/Zerzabelshof" -ca. 4km südöstlich vom Zentrum Nürnbergs. Nahgelegen sind der Tiergarten, die Valzner-Weiher-Anlage, sowie ein öffentliches Freibad und eine Tennishalle und das angrenzende Naherholungsgebiet "Reichswald" mit seinen ausgedehnten Spazier- und Radwegen. Die Innenstadt ist direkt mit einer Buslinie in 15 min erreichbar. Alle notwendigen Versorgungseinrichtungen sind im Umkreis von "Zabo-Mitte" zu Fuß gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich außen



Eingangsbereich innen

# Exposé - Galerie



Südbalkon über zwei Zimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

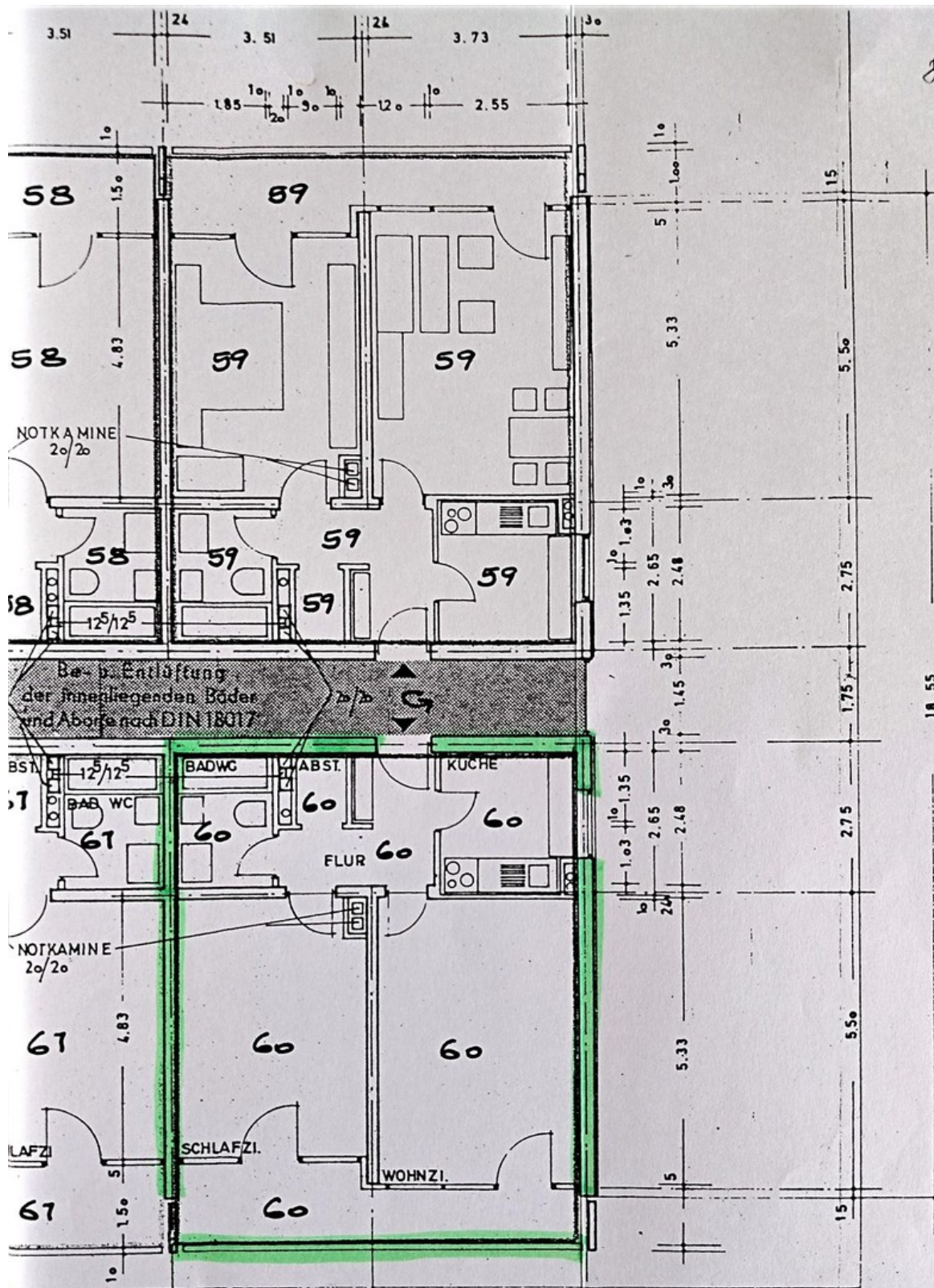


Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



Typengleiche Wohnung