

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Provisionsfrei – 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. OG | Nürnberg-Schniegling



Objekt-Nr. OM-454153

#### Wohnung

Verkauf: **137.500 €**

Ansprechpartner:  
Christian Mak

90427 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1930	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	5	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei vom Eigentümer: 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 10 Einheiten in Nürnberg-Schniegling.

Die Wohnung verfügt über ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in vier Zimmer, ein Bad, Flur und einen Balkon. Die Einheit wird leerstehend und unrenoviert übergeben – ideal für Käufer, die ihre Wohnung nach eigenen Vorstellungen gestalten und sanieren möchten.

Das Gebäude stammt aus der Gründerzeit (Baujahr ca. 1930) und befindet sich in einem unsanierten, aber soliden Gesamtzustand. Die Wohnung ist Teil einer frisch aufgeteilten Wohnungseigentümergeinschaft (Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt, Teilungserklärung in Vorbereitung). Heizung und Elektrik sind im Originalzustand und sanierungsbedürftig.

Der Kaufpreis beträgt 137.500 € (2.500 €/m<sup>2</sup>) – provisionsfrei, ohne Makler, direkt vom Eigentümer.

Auf Wunsch kann der Verkäufer als erfahrener Architekt eine umfassende Komplettsanierung der Wohnung anbieten – inklusive neuer Elektrik, Sanitär, Böden, Küche und Bad. Sprechen Sie uns gerne darauf an.

## Ausstattung

Besichtigungen nach Vereinbarung. Energieausweis liegt vor und wird bei Besichtigung vorgelegt. Grundbuchauszug, Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung können auf Anfrage eingesehen werden.

## Lage

Die Wohnung liegt im Nürnberger Stadtteil Schniegling – ein gewachsenes, ruhiges Wohnviertel im Nordwesten der Stadt mit guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Die U-Bahn-Station Muggenhof (U2/U3) liegt in unmittelbarer Nähe und verbindet Schniegling in wenigen Minuten mit der Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Schulen, Kindergärten und Grünflächen (Pegnitztal, Westpark) befinden sich in direkter Umgebung.

Schniegling ist besonders bei jungen Familien und Berufstätigen beliebt, die eine ruhige Wohnlage mit schneller Anbindung an die City suchen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	317,95 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Innenhoffassade mit Balkonen

# Exposé - Galerie



gepflegtes Treppenhaus



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

