

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Elegante 2-Zimmerwohnung in Stadtparknähe



Objekt-Nr. OM-463439

Wohnung

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:
Johann Bux

90409 Nürnberg
Bayern
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 2022 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 1 | Zustand | Neuwertig |
| Zimmer | 2,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 55,69 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Fernwärme | Etage | 2. OG |
| Hausgeld mtl. | 194 € | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 2022 fertig gestellten Gebäudekomplex

„Carlina Park“, der aus vier Wohngebäuden und einem Geschäftsgebäude besteht.

Liebevoll angelegte Außenanlagen mit Sitzmöglichkeiten und Spielbereichen laden zum Verweilen ein.

Die neu- und hochwertige Ausstattung der Wohnung in zeitloser Eleganz lässt ein angenehmes Wohngefühl aufkommen. Einem sofortigen Einzug in die Wohnung steht nichts im Wege. Auch für Kapitalanleger ist das Objekt interessant. Mieter schätzen die zentrale Lage und die elegante Ausstattung der Wohnung.

Ein stufenloser Zugang zum Haus erleichtert den Alltag. Per Aufzug können Sie die im

2. Obergeschoss gelegene Wohnung auch direkt von der Tiefgarage aus erreichen.

Zur Wohnung gehört kein Tiefgaragenstellplatz. Tiefgaragenplätze mit Lademöglichkeit können ggf. angemietet werden.

Ausstattung

- Eichenparkettboden
- bodentiefe Fenster
- elektrische Lamellen-Raffstore (Rollläden)
- Wohn- und Schlafrum mit TV-/Netzwerkanschluss
- Highspeed Glasfaseranschluss
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Einbauküche mit Markengeräten
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- großzügiges Badezimmer mit Dusche
- Balkon
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Personenaufzug
- Kelleranteil
- Fahrradkeller zur Mitbenutzung

Ein Tiefgaragenstellplatz mit Lademöglichkeit für E-Autos kann optional angemietet werden.

Die zur Wohnung gehörende Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Es besteht die Möglichkeit, die vorhandenen weiteren Möbel zu übernehmen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Aufgrund einer Familienzusammenführung soll die Immobilie verkauft werden.

Lage

Die in Nürnberg-Maxfeld gelegene Wohnung befindet sich in einem der begehrtesten Stadtteile in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark.

Sie profitieren von einer sehr guten Verkehrsanbindung (Bushaltestelle vor dem Gebäudekomplex) sowie Geschäften für den täglichen Lebensbedarf in unmittelbarer Nähe. Auch Cafés und Restaurants befinden sich im direkten Umkreis. Ein Fußweg von ca. 20 Minuten führt Sie in das Herz der Stadt zum Nürnberger Hauptmarkt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 73,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



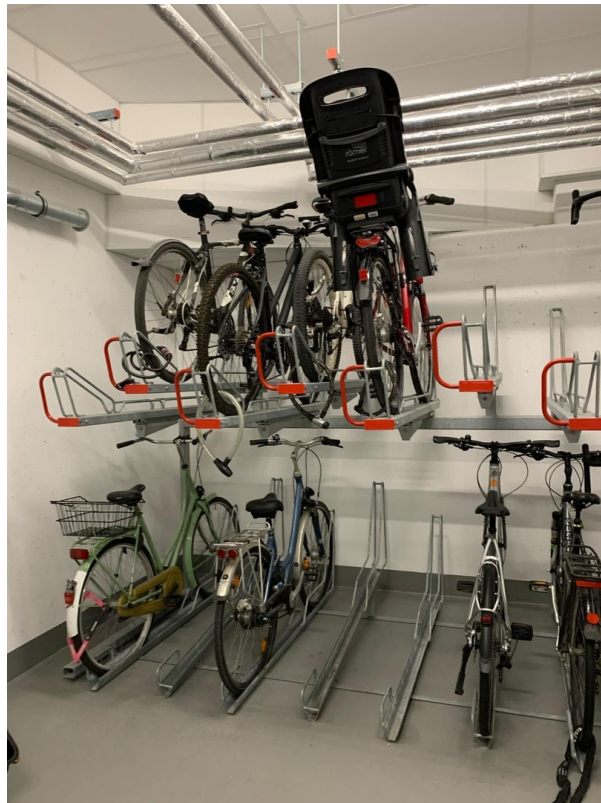
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registrierungsnummer ² BY-2022-004245166
(oder: *Registrierungsnummer wurde beantragt am ...*)
2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ -4 kg/(m²·a)

↓
Endenergiebedarf dieses Gebäudes
73 kWh/(m²·a)

↑
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
4 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

| | | | |
|---|--------------------------------------|--|---|
| Primärenergiebedarf | ist-Wert: 4 kWh/(m ² ·a) | Anforderungswert: 40 kWh/(m ² ·a) | Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren |
| Energetische Qualität der Gebäudehülle H _f : | ist-Wert: 0,45 W/(m ² ·K) | Anforderungswert: 0,47 W/(m ² ·K) | <input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 |
| Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) | | | <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599 |
| | | | <input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV |
| | | | <input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV |
| | | | <input checked="" type="checkbox"/> eingehalten |

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 73 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

| | | |
|------|-----------------|-------|
| Art: | Deckungsanteil: | |
| | | 100 % |
| | | % |
| | | % |

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um ... % verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: ... kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_f: ... W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² Angabe ⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
³ freiwillig
⁵ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
⁶ nur bei Neubau
⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

WOHNUNG 3.15

Carlina Park

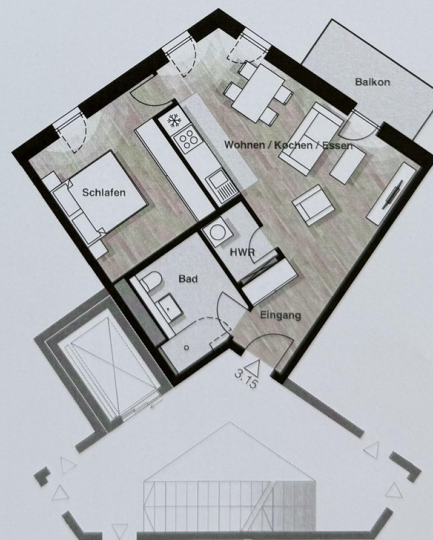
Haus 3 - 2.OG
2 Zimmer + Balkon

Wohnfläche:

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Eingang | 4,08 m ² |
| Schlafen | 14,38 m ² |
| Wohnen / Kochen / Essen | 25,92 m ² |
| HWR | 2,32 m ² |
| Bad | 6,36 m ² |
| Balkon | 8,27 m ² (100%) |
| Summe | 59,66 m ² |

Hinweis: Alle Fenster bodentiefl,
wenn nicht anders ausgewiesen.

**INSTONE
REAL
ESTATE**



Wohnflächenberechnung ist Anführung an die Wohnflächenberechnung (09.11.2004). Balkone, Dachterrassen und Loggien werden mit 50% anrechnet. Bitte beachten Sie, dass die auf diesem Plan veranschaulichte Maßstäbe des aktuellen Planungsstandes vom Januar 2020 entsprechen. Grundrisse, Stellplatzierungen und Ausstattungen beziehen sich auf Daten, die im Zuge letzter Planungsarbeiten vorliegen können. Die abgebildeten Leistungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Die Zeichnung hat die Zusatzerklärung: Vorzug vor dem Planen. Im Grunde ist die Vollständigkeit der Informationen keine nicht übernommen werden. Darüber hinaus vorbehaltlich etwaiger Veränderungen aus der Gegenüberlegung.