

Exposé

Wohnung in Nürnberg

2 Zimmer Wohnung, ca. 86 m², Ludwigsfeld



Objekt-Nr. OM-468273

Wohnung

Verkauf: **379.000 €**

90478 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	6	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	86,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Preis Garage/Stellpl.	8.800 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfreier Verkauf von privat! Die Wohnung wird ohne Makler angeboten. Der Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis (VHB).

Diese ca. 86 m² große, offen geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Dank des Personenaufzugs ist die Wohnung bequem erreichbar.

Der Grundriss ist großzügig gestaltet und bietet eine Besonderheit: Der Wohnbereich verfügt über einen verglasten Erker. Durch das Einziehen einer Leichtbauwand lässt sich hier bei Bedarf unkompliziert ein drittes, separates Zimmer abtrennen – ideal, wenn ein zusätzliches Arbeits- oder Kinderzimmer benötigt wird.

In den Wohnräumen ist ein massives Echtholzparkett (Eiche geölt, Landhausdiele), 2017 verlegt, dass der Wohnung eine wohnliche Atmosphäre verleiht. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die L-förmige Terrasse (West-/Nordausrichtung), die Platz für Pflanzen und eine Sitzgelegenheit bietet.

Ein weiteres praktisches Extra ist der integrierte Wintergarten, der durch seine Verglasung auch am Abend und in den kälteren Monaten genutzt werden kann.

Das Schlafzimmer ist nach Osten ausgerichtet und fängt die Morgensonne ein. Die Küche ist mit einer weißen Einbauküche im Landhausstil (aus dem Jahr 2020) ausgestattet, die im Objekt verbleibt. Das Badezimmer verfügt über ein Außenfenster und ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Raumgrößen, ca.:

Wohnen: 41 m²

Schlafen: 14 m²

Kochen: 6 m²

Diele: 6 m²

Abstellraum: 1,5 m²

Bad/WC: 5,5 m²

Wintergarten: 6 m²

Terrasse: 6 m²

Ausstattung

- Bodenbeläge: Hochwertiges Echtholzparkett (geölte Eiche, Landhausdiele, aus dem Jahr 2017) in den Wohnräumen; Fliesen in Bad, Küche und Wintergarten.

- Küche: Einbauküche in Weiß (Landhausstil, aus dem Jahr 2020) mit allen notwendigen Elektrogeräten (im Kaufpreis enthalten).

- Badezimmer: Wannenbad mit Außenfenster. Stellplatz für Waschmaschine.

- Fenster & Verglasung: Doppelverglasung Fenster; verglaster Erker. Vollflächig verglaster Wintergarten mit Blick nach Westen.

- Außenbereich: Terrasse in L-Form. Die Wohnanlage verfügt über einen Grünbereich zur Gemeinschaftsnutzung (Grillen etc.)

- Stauraum: Integrierte Abstellkammer direkt in der Wohnung. Fahrrad- und Waschkeller.

- Barrierefreiheit: Zugang zur Wohnung über den Personenaufzug der Wohnanlage.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

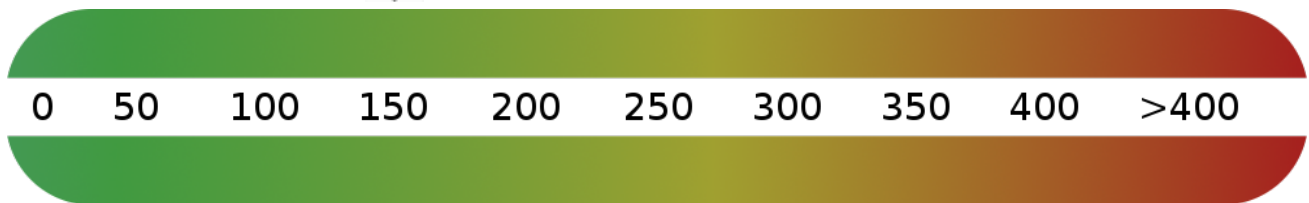
Die Wohnung liegt in Ludwigsfeld/St. Peter. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Tram, Bus, S-Bahn) sind ca. 100 Metern fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	152,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Eingangsbereich Wohnanlage

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnraum



Erker

Exposé - Galerie



Wintergarten



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

