

Exposé

Wohnung in Nürnberg

**Exklusive, sanierte 3-Zimmerwohnung mit Balkon und
EBK in Nbg**



Objekt-Nr. OM-294349

Wohnung

Verkauf: **280.000 €**

Ansprechpartner:
Dominik Tsal

Ammanstr.
90459 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	280 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese freundliche, sanierte Wohnung im zweiten Stock zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und kann nach Absprache bezogen werden.

Die Wohnung ist mit dem Schlafzimmer und dem Wohnzimmer nach Süden ausgerichtet, hier gibt es über beide Räume eine breite Loggia, die mit zwei Markisen ausgeführt ist. Die Wohnung verfügt über ein weiteres Kinderzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2017 umfangreich modernisiert. Neben den Boden-, Wand- und Deckenbelägen wurden die Sanitärräume vollständig saniert.

Der Energieausweis der Immobilie ist aktuell und liegt vor. Des Weiteren überzeugt der gute Schnitt, der auch für WGs geeignet ist. Der Balkon lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein.

Außerdem gehört ein Keller zur Immobilie, der Ihnen ausreichend Stauraum bietet.

Eine bereits eingebaute Küche mit Unter- und Oberschränken sowie elektrischen Einbaugeräten spart Ihnen beim Einzug Zeit und Mühe, sodass Sie quasi sofort mit dem Kochen beginnen können.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Lage

Das Wohnhaus liegt im Stadtteil Galgenhof in der Nürnberger Südstadt. Das Quartier südlich der Landgrabenstraße ist durch Geschosswohnungsbau mit vier und fünf Obergeschossen geprägt, vereinzelt auch durch Gebäude aus der vorletzten Jahrhundertwende. Auf der Südseite des Gebäudes liegt die moderne Kopernikusschule, die größte Grundschule in der Nürnberger Südstadt. In den Unterrichtspausen ist mit den typischen Emissionen junger Menschen zu rechnen. Die Versorgungslage ist in der Südstadt sehr gut, zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomische Betriebe sind vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut, in der nördlichen Landgrabenstraße verkehrt die Straßenbahn der Linie 5 und 6 Richtung Westfriedhof bzw. dem Tiergarten, am Maffeiplatz und Aufseßplatz hält die U-Bahn U1, die über den Hauptbahnhof nach Fürth bzw. der Nürnberger Messe fährt. Mit dem PKW ist man über die östliche Pillenreuther Straße zügig am Hafen und den örtlichen Schnellstraßen und Autobahnen.

Ortsbeschreibung:

Die Universitätsstadt Nürnberg hat etwa 500.000 Einwohner und bildet mit den beiden Nachbarstädten Fürth und Erlangen sowie den umliegenden Landkreisen die Industrieregion 7. Damit ist der Großraum Nürnberg mit 1,25 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Planungsregion in Bayern und gehört zu den größten Wirtschaftsräumen in Deutschland. Als „Metropolregion“ gehört Mittelfranken zu den bedeutenden europäischen Wirtschaftsstandorten.

Mit einem hervorragenden Netz an Bundesautobahnen, der Südwesttangente und dem Frankenschnellweg, dem Nürnberger Flughafen mit ca. 4 Mio. Fluggästen pro Jahr sowie dem gut ausgebauten Netz an U- und S-Bahnen, hat Nürnberg eine überdurchschnittlich gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Nürnberg verfügt mit dem Hafen am Main-Donau-Kanal über das größte Logistikzentrum Süddeutschlands und der einzigen Wasserverbindung zwischen West- und Osteuropa.

Nürnberg ist mit einer besonders attraktiven Innenstadt und über 2,5 Mio. Übernachtungen pro Jahr ein gern besuchtes Reiseziel. Dafür ist auch die internationale Messe mit über 170.000 m Ausstellungsfläche oder das Convention Center für

12.800 Teilnehmer in 55 Sälen verantwortlich. Über weitere Standortkompetenzen verfügt die Stadt in den Bereichen Kommunikationstechnik, Marktforschung, Druck, Energie sowie Verkehr und Logistik.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	128,90 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

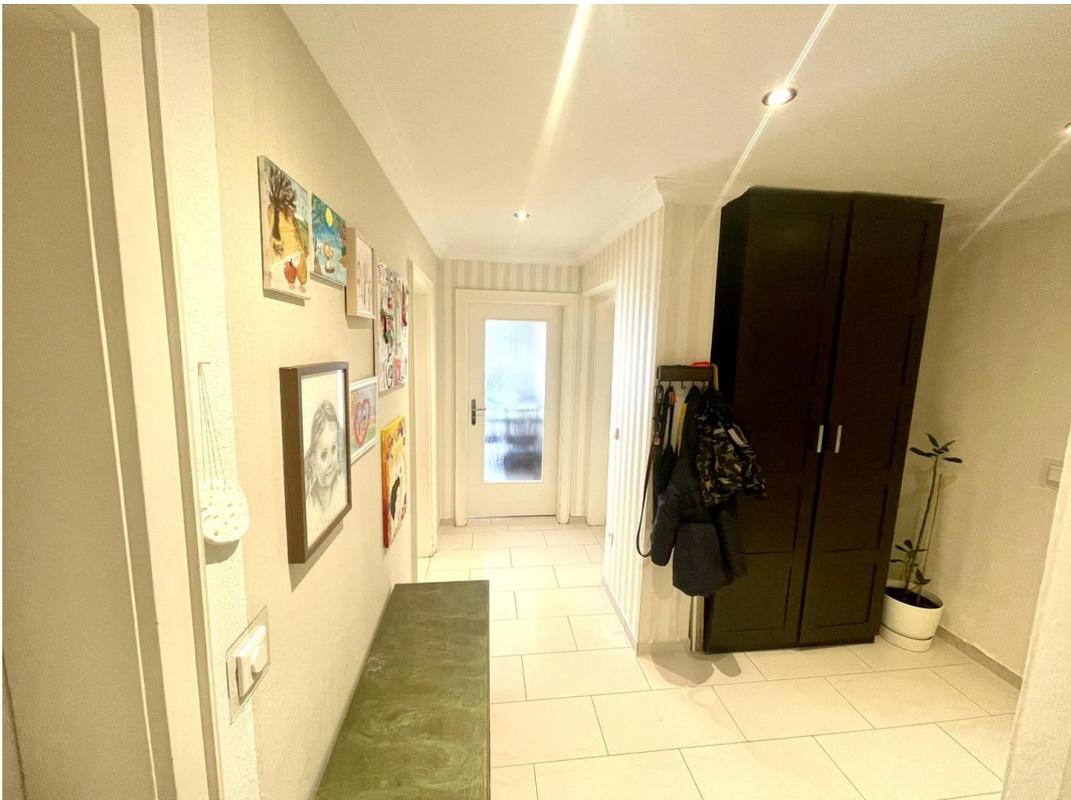


Balkon

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

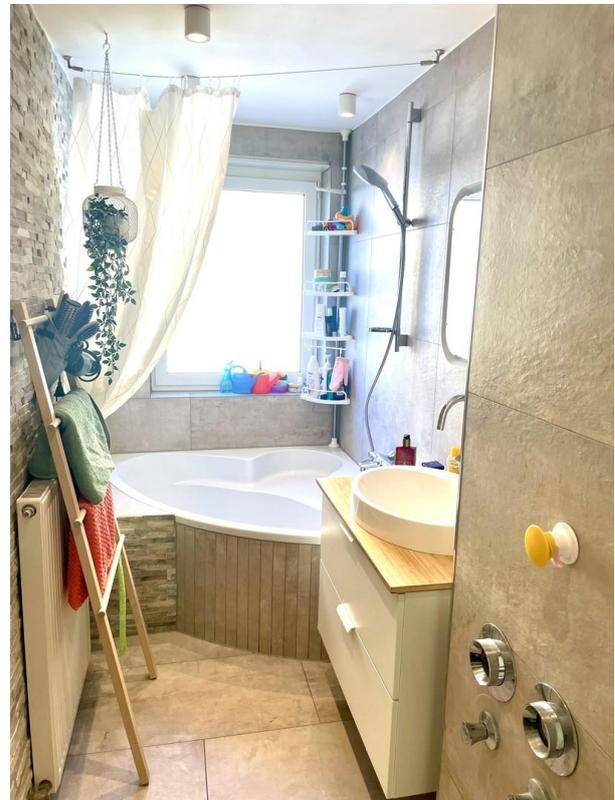
Exposé - Galerie



Schlafzimmer

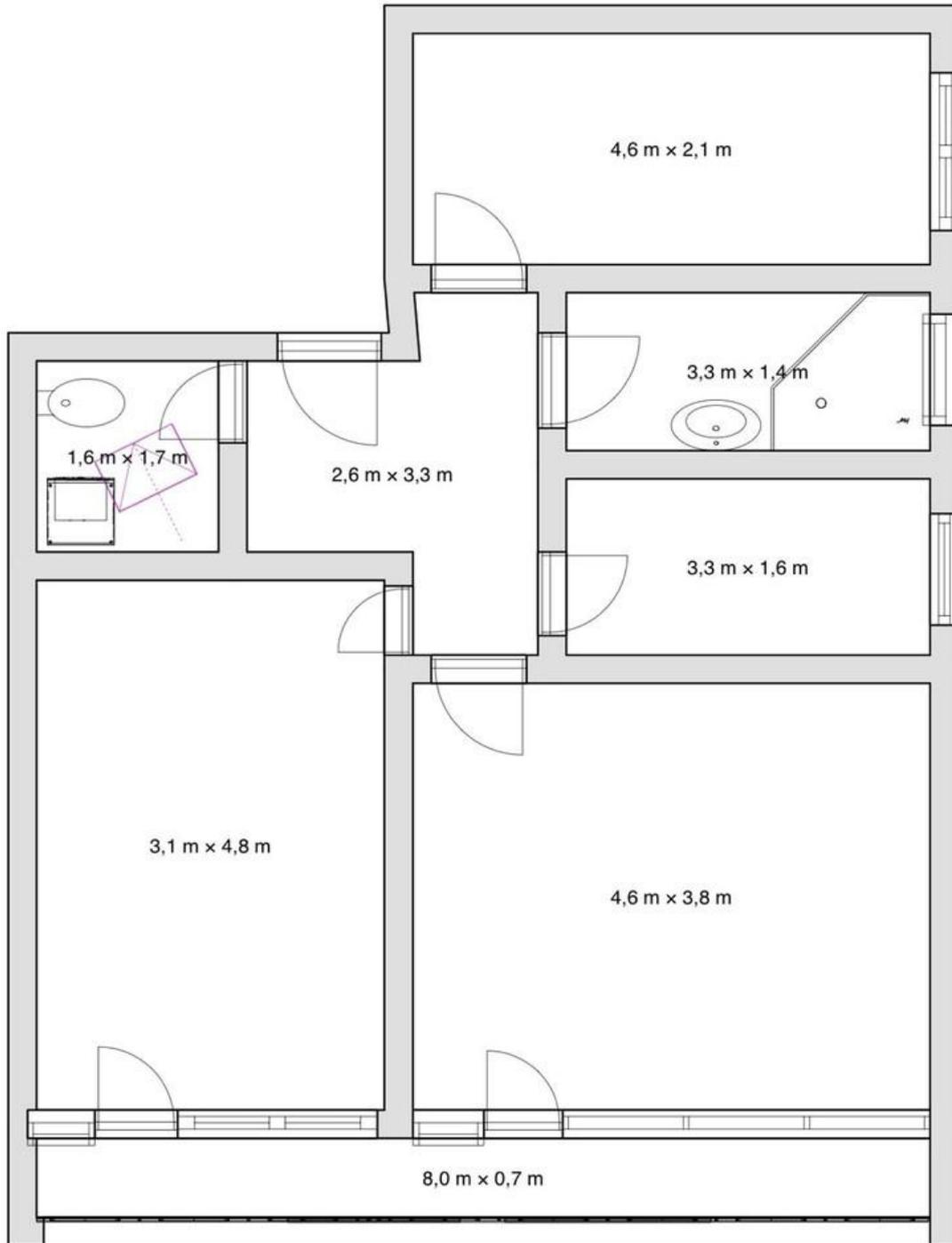


WC



Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss