

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Komplett neu renovierte 3 ZimmerWohnung in Nürnberg/ Leyh



Objekt-Nr. OM-243282

#### Wohnung

Verkauf: **159.000 €**

Ansprechpartner:  
Werner Schwarz

90431 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	58,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	160 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock. Der Blick ist wunderbar.

Ein modernes Badezimmer mit Dusche, ein Arbeits-/Kinderzimmer, ein schönes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und eine geräumige Küche nebst großem separaten Abstellraum und zwei Kellerabteile gehören zur Wohnung.

Die schöne 3 Zimmer-Wohnung wurde 2011/2012 fachmännisch saniert. Neue Türen, neue Fenster, neue Elektroinstallation, neues Bad etc.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und bietet sich sowohl zum selbst Nutzen als auch gut für Kapitalanleger an.

## Ausstattung

Die Wohnung hat eine ökologische, mineralische Innendämmung.

Daher ist der tatsächliche Energiebedarf erheblich geringer, wie es der Energieausweis für das gesamte Haus aussagt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Es gibt zwar sehr gute Rücklagen, von welchen auch gerade eine neue Haustüre und die Kanalsanierung übernommen wird, aber es wird temporär noch € 100,00 im Monat angespart um für eine spätere Renovierung der rückseitigen Fassade gerüstet zu sein.

## Lage

Lage

Das Objekt befindet sich verkehrsgünstig in Nürnberg/Leyh.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel finden sich in der Nähe.

Renovierung der Wohnung:

2011 + 2012 Komplettsanierung der Wohnung mit:

- \* neuen Fenstern
- \* neuen Türen
- \* (teilweise neue Wände)
- \* alle Decken mit Gipskarton abgehängt und gedämmt
- \* mineralische Innendämmung
- \* komplette Badsanierung
- \* komplett neue Elektroinstallation
- \* neue Wasser und Abwasserleitungen
- \* Nachtspeicherheizungen
- \* Warmwasser in Küche und Bad über Elektrodurchlauferhitzer

Bilder von der Renovierung sind vorhanden!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	235,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Wohnzimmer

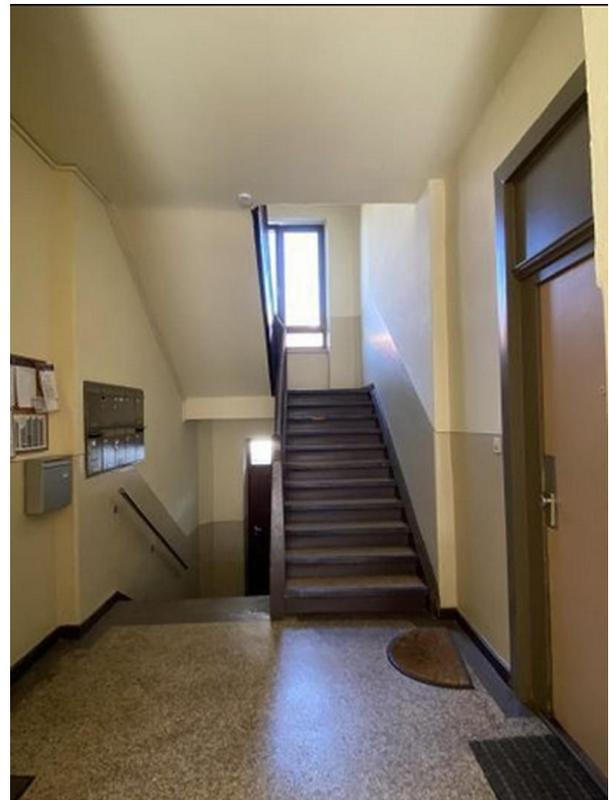
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Treppenhaus



Gepflegtes Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse

