

Exposé

Wohnung in Nürnberg

PROVISIONSFREI 1,5 Zimmer Wohnung mit Balkon in saniertem MFH inkl. Stellplatz



Objekt-Nr. OM-310499

Wohnung

Verkauf: **134.900 €**

90427 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Hausgeld mtl.	120 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,50	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	35,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Wohnung in einem umfassend modernisierten Mehrfamilienhaus.

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt, um den Wohnkomfort und die Energieeffizienz zu verbessern.

Highlights der Modernisierungen:

Neue Hybridheizung: Die veraltete Ölheizung wurde durch eine moderne Hybridheizung aus Wärmepumpe und Gasbrennwerttherme ersetzt, inklusive Austausch sämtlicher Heizkörper.

Erneuerte Fenster: Alle alten Fenster und Balkontüren wurden durch moderne, dreifachverglaste Kunststofffenster mit neuer Rollladenführung ersetzt.

Dachsanierung: Das Flachdach wurde umfassend saniert, inklusive neuer Wärmedämmung und Attikaverblechung.

Neue Haustüranlage: Die alte Haustüranlage wurde durch eine moderne Anlage mit neuem Briefkasten und Klingelanlage ersetzt, zudem wurde der Eingangsbereich erneuert.

Treppenhausmodernisierung: Das Treppenhaus wurde komplett neu verputzt, gestrichen und mit einem modernen Beleuchtungskonzept sowie einem neuen Schalterprogramm ausgestattet.

Austausch der Wohnungstüren: Die alten Wohnungstüren wurden durch moderne Türen mit Dreifachverriegelung und Obentürschließer ersetzt.

Auf ca. 35 m² überzeugt die Wohnung dennoch mit 1,5 Zimmer und somit der Möglichkeit eines getrennten kleinen Schlafzimmers und einem schönen offenen Küchenbereich mit angrenzendem Wohnbereich und Zugang zum Balkon.

Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil.

Die Wohnung ist aktuell für monatlich 357,17 € + 10,00 € (Stellplatz) zzgl. Nebenkosten vermietet.

Der Mieter zahlt seine Miete stets zuverlässig

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Besichtigungen können gerne nach vorheriger Abstimmung ermöglicht werden.

Lage

Die zum Verkauf stehende Wohnung in Nürnberg Boxdorf bieten eine attraktive Kombination aus zentraler, aber ruhiger Lage im Städtedreieck der Metropolregion. Dank der hervorragenden Anbindung an Autobahnen und öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie in nur 15 Minuten das Zentrum von Erlangen, Fürth oder Nürnberg. Diese Nähe macht die Wohnungen nicht nur ideal für Pendler, sondern steigert auch die Attraktivität für potenzielle Mieter.

Der neu entwickelte Siemenscampus im Süden von Erlangen, ein bedeutender Technologie- und Innovationsstandort, ist in nur 10 Fahrminuten erreichbar.

Zusätzlich profitieren die Bewohner von der Nähe zum Fachmarktzentrum an der B4, das mit Supermärkten, Bäckern, Apotheken und weiteren Geschäften den täglichen Bedarf deckt und die infrastrukturelle Vielfalt der Umgebung stärkt.

Die Wohnung bietet nicht nur eine idyllische Wohngegend mit Blick auf einen ruhigen Teich, sondern auch den Komfort von Balkonen bzw. Dachterrassen und ausreichend Stellplätzen, sowohl für Bewohner als auch für Besucher. Diese Kombination aus hoher Wohnqualität und hervorragender Erreichbarkeit macht das Angebot besonders attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



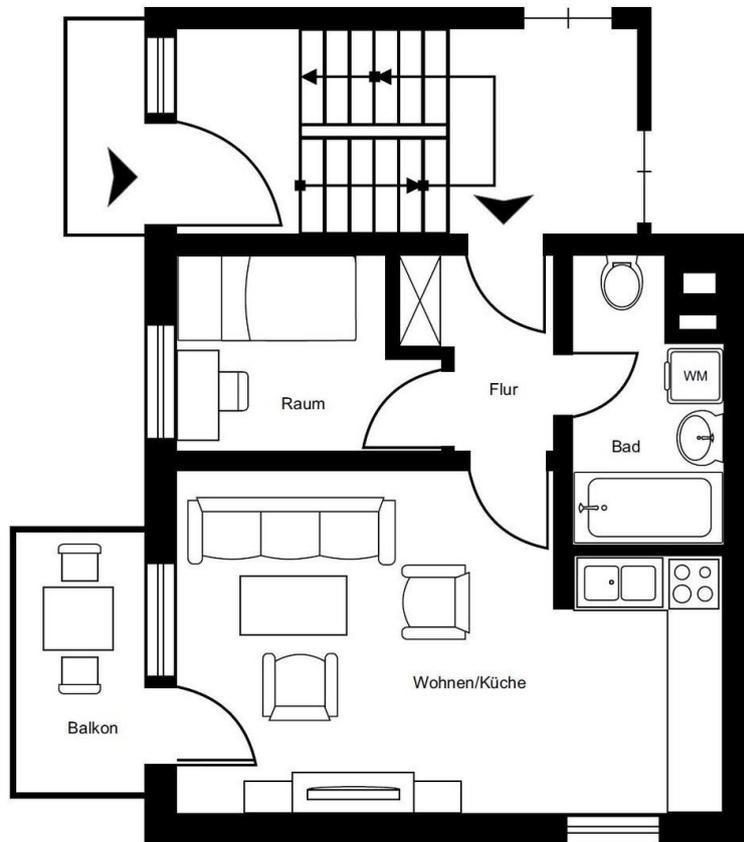
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

