

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nürnberg

### Provisionsfreie 3-Zimmer-EG-Wohnung mit Balkon und Einbauküche, hell und ruhig in N-Langwasser



Objekt-Nr. **OM-311564**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:  
Erwin S

Trebnitzerstraße 68  
90473 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	71,50 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine freie, teilmöblierte EG-Wohnung, die ab sofort provisionsfrei erworben werden kann.

Die schön geschnittene Wohnung verfügt über drei einladende Zimmer. Durch die Diele betreten Sie die Wohnung, von wo aus Sie in alle Räume der Wohnung gelangen. Durch ein zusätzliches Fenster im Wohnzimmer entsteht eine helle und gemütliche Atmosphäre. Der Balkon im Wohnzimmer lädt zum entspannten Verweilen ein. Eine Einbauküche ist integriert und voll funktionsfähig. Zudem gibt es eine extra Abstellkammer mit Platz für Vorrat und Haushaltsgegenstände sowie ein Kellerabteil. Das Bad besticht durch eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss.

Das Objekt ist barrierefrei zugänglich in einer 1967 erbauten, gepflegten Wohnanlage.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt befindet sich in Nürnberg, Langwasser-Mitte. Langwasser ist ein Stadtteil mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung im Südosten Nürnbergs. Drei Autobahnen – die A6, A9 und A73 – verlaufen in der Nähe, und die U-Bahn-Linie U1 mit der Haltestelle Langwasser Mitte, welche zehn Minuten fußläufig entfernt liegt, verbindet den Stadtteil mit der Nürnberger Innenstadt. Der an der Station Langwasser Mitte ansässige Busbahnhof ist zudem ein wichtiger Knotenpunkt für Stadtbusse, die zahlreiche andere Stadtteile anfahren. Das Zentrum von Nürnberg liegt ca. 15 Fahrminuten entfernt in nördlicher Richtung.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Das Franken-Center ist ein beliebtes Einkaufszentrum, nur zehn Minuten zu Fuß entfernt.

Das von Grünflächen umgebene Wohngebiet und die ruhige Seitenstraße bieten trotz der zentralen Lage eine entspannte und stille Umgebung. Kindergärten, Schulen und Arztpraxen sind in kurzen Wegen erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



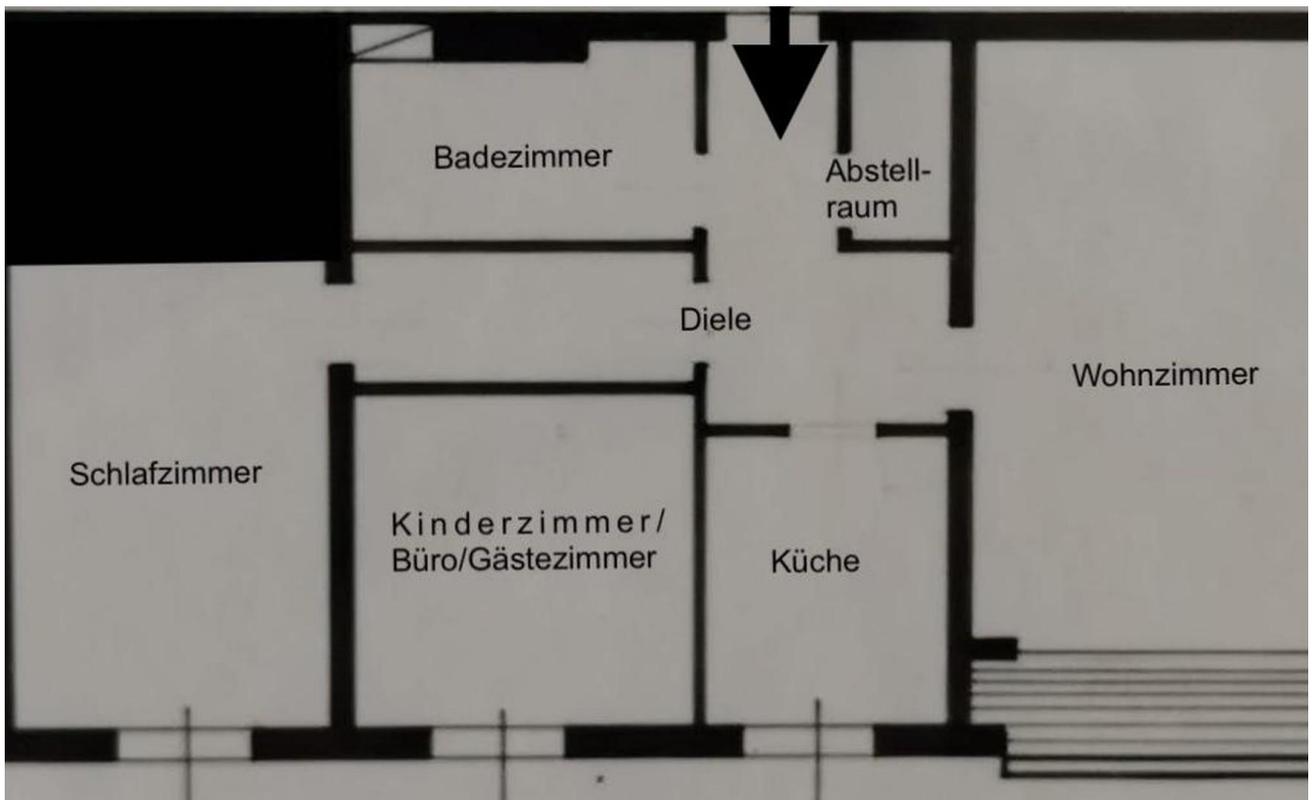
Flur

# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss