

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Helle 4-Zimmer Wohnung mit Balkon und Einbauküche in zentraler Lage in Nürnberg



Objekt-Nr. **OM-311743**

Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Lena Berthold

Fürther Straße 269
90429 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	94,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	160 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mit diesem Exposé stellen wir Ihnen eine modern geschnittene 4-Zimmer-Wohnung im schönen und zentrumsnahen Nürnberger Stadtteil Eberhardshof vor. Die Wohnung befindet sich im 1.OG eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses, welches im Jahr 2024 aufwendig durch den Eigentümer revitalisiert wurde.

Im Zuge der Arbeiten am Gemeinschaftseigentum erfolgt u.a. eine umfassende optische Aufwertung des Treppenhauses. So erhält das Treppenhaus einen vollständigen Neuanstrich, zudem erfolgte der Austausch sämtlicher Klingel- & Schalterabdeckungen. Zudem erhält die Fassade des Hauses einen ansprechenden Neuanstrich.

Die Wohnung besticht insbesondere durch Ihre Helligkeit. Ein moderner Grundriss sowie das gepflegte Gemeinschaftseigentum runden den ansprechenden Gesamteindruck der Wohnung ab.

Sie betreten die Wohnung über den Flur, in welchem Sie ausreichend Platz für eine Garderobe vorfinden. Von hier gelangen Sie zunächst in die helle und geräumige Küche, welche zum Verweilen, Kochen und Entspannen einlädt. Von der Küche gelangen Sie zudem auf den großzügigen und ideal nach Süden ausgerichteten Balkon.

Gegenüberliegend befindet sich das traumhafte Wohnzimmer, welches durch seine Helligkeit und Geräumigkeit besticht. Durch viel Platz können Sie so individuell Ihre Möblierung jeglicher Art nach eigenen Vorstellungen vornehmen. Von hier gelangen Sie in das zusätzliche Zimmer, welches individuell nach Bedarf als Arbeits-, Ankleide- oder zusätzliches WG-Zimmer genutzt werden kann und Ihnen somit vielfältige Möglichkeiten bietet, die Wohnung an Ihre Gegebenheiten anzupassen.

Über den hinteren Teil des Flurs betreten Sie die beiden gemütlich anmutenden Schlafzimmer. Hier finden Sie Platz für ein Doppelbett sowie für Kleiderschränke und Kommoden größeren Ausmaßes. Ebenfalls befindet sich direkt angrenzend das ansprechende Tageslichtbad sowie ein separates WC.

Zusätzliche Staufläche erhalten Sie zudem durch das der Wohnung zugeordnete große Kellerabteil.

Ausstattung

- Großzügiger Balkon mit idealer Ausrichtung nach Süden
- Fernwärme
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Tageslichtbad
- Badezimmer mit Dusche und Handtuchheizkörper
- Lampen wurden bereits installiert
- Ansprechender Grundriss
- Zentrumsnahe Lage (wenige Minuten in die Innenstadt)
- Optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Mehrfamilienhaus Baujahr 1900
- umfassende Modernisierung des Gemeinschaftseigentums im Jahr 2024
- Ruhiger und gepflegter Innenhof
- Großzügiges Kellerabteil

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus im schönen und begehrten Stadtteil Eberhardshof. Von hier aus gelangen Sie innerhalb weniger Minuten direkt in die Nürnberger Innenstadt.

Aufgrund der idealen Anbindung sind sämtliche öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, S-Bahn, Bus, Straßenbahn) innerhalb weniger Gehminuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Ärzte, usw. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ebenso befinden sich Schulen und Kindergärten sowie das beliebte Südstadtbad in direkter Umgebung.

Mit dem Pkw gelangt man umgehend auf den Frankenschnellweg sowie die Bundesstraße 4R, welche das Stadtgebiet ringförmig umläuft und von der sie Anschluss in sämtliche Richtungen z.B. Ingolstadt, München, Regensburg, Berlin, Stuttgart, etc. finden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

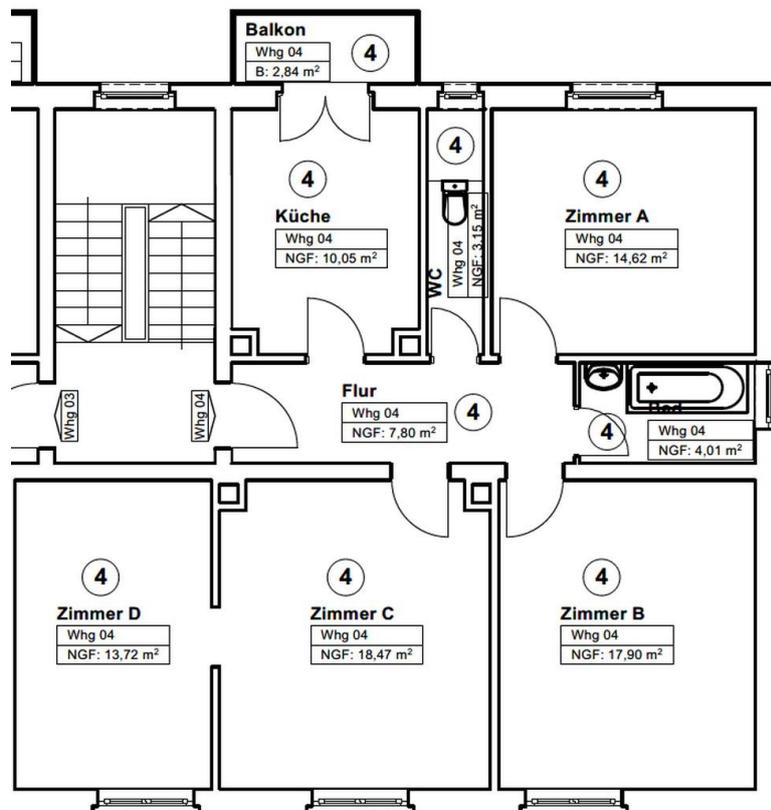


WC

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Grundriss

Exposé - Grundrisse

