

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Sehr schönes kleines Stadthaus in N-Steinbühl von Privat



Objekt-Nr. OM-312626

#### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ohmstr  
90443 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	122 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt ist ein kleines Stadthaus über 3 Etagen das als Rückgebäude zur vorderen Eigentümergeinschaft mit insgesamt 9 Parteien gehört. Ist aber weitgehend autark, daher auch das sehr günstige Hausgeld von 122 € p.M.

Im EG befindet sich das Wohnzimmer mit der offenen Küche.

Im 1. Stock das Schlafzimmer, Bad mit Dusche, WC, Waschbecken und Fenster.

Der 2. Stock ist komplett ausgebaut mit Heizung, 2 große Kippfenster und Türsprechanlage. Dieses kann als Kinderzimmer oder Studio verwendet werden.

Das Objekt wird von einer Verwalterin betreut und es gibt auch einen Winterdienst.

Ein Keller ist nicht vorhanden.

## Ausstattung

Die Einbauküche bestehend aus Herd, Ofen, Kühl-/Gefrierschrank, Spülmaschine und Waschbecken wurde im Dezember 2014 neu eingebaut.

Außerdem verfügt das Objekt über eine SAT-Schüssel sowie Kabelanschluss und eine Türsprechanlage.

Die Fenster sind aus Kunststoff mit Rollos.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Das Objekt wird von Privat verkauft, daher keine Makleranfragen!

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und doch zentralen Lage. Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist 5 Min entfernt, U-Bahn 10 Min. Zum Hauptbahnhof sind es 14 Min. zu Fuß und in die Innenstadt 4 Min. mehr. Ein Selbstversorger befindet sich in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	142,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Eingang innen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Treppenaufgang



Wohnzimmer/Küche



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Eingangsbereich



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Bad



Dusche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



2. OG



# Exposé - Galerie



2. OG