

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

**6,1% Rendite oder ein neues Zuhause? Voll möblierte und renovierte Wohnung mit 14qm Loggia.**



Objekt-Nr. OM-314809

### Wohnung

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:  
Fabio S.

90471 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	293 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

KAPITALANLAGE ODER EIN NEUES ZUHAUSE?

Diese stilvolle 1-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen auf ca. 55 m<sup>2</sup> großzügigen Raum und höchsten Komfort. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine optimale Nutzung der Fläche und schafft ein modernes, offenes Wohnambiente.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den Flur, der Sie zur bereits voll ausgestatteten Küche. Diese bietet Ihnen ausreichend Platz, um Ihre Vorräte und Utensilien bequem zu verstauen.

Vom Flur aus erreichen Sie auch das moderne, zeitlos gestaltete Badezimmer, das Ihnen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre bietet. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für weiteren Stauraum und trägt zur Ordnung und Übersichtlichkeit bei.

Der großzügige und lichtdurchflutete Ess-/Wohnbereich lässt keine Wünsche offen. Ein Highlight der Wohnung ist der weitläufige Balkon mit 13 m<sup>2</sup>, der zum Verweilen und entspannen einlädt. Genießen Sie den Blick ins Grüne und lassen Sie sich von der ruhigen Atmosphäre verzaubern. Die Rollos der Kunststoffenster zur Loggia sind jeweils separat steuerbar, um Ihnen maximale Flexibilität bei der Lichtregulierung zu ermöglichen. Die Wohnung ist voll möbliert und bietet Ihnen sofortigen Wohnkomfort ohne weiteren Aufwand. Die Möbel sind geschmackvoll ausgewählt und passen perfekt zum modernen Stil der Wohnung.

Erleben Sie die Vorteile eines perfekten Grundrisses und genießen Sie ein komfortables und funktionales Wohnen. Diese Immobilie ist ideal für Singles oder als charmante Zweitwohnung. Zögern Sie nicht, sich einen Eindruck von Ihrem neuen Zuhause zu verschaffen!

Mietinformationen: Sollten Sie die Wohnung als Kapitalanlage in Betracht ziehen, stehen bereits Mietinteressenten zu einer monatlichen Kaltmiete für 950€ zur Verfügung. Wir vermitteln gerne den Kontakt zu den Interessenten, um Ihnen eine schnelle Vermietung zu ermöglichen. Dies entspricht eine mögliche Rendite von ca. 6,1%.

## Ausstattung

Flur: Schuhschrank, Spiegel, Beleuchtung

Küche: Voll ausgestattete Küchenzeile inkl. Herd, Kühlschrank, Beleuchtung

Badezimmer: Waschtisch, Spiegelschrank, Beleuchtung, Waschmaschine

Wohn &- Esszimmer: Bett (140x200), Garderobe, Kommode, Spiegel, Esstisch inkl. Stühle, TV-Kommode, Sofa, Teppich, Nachtkommode, Stehlampe, Beleuchtung, Sofatisch, etc.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie in der Wettersteinstraße liegt im beliebten Stadtteil Langwasser in Nürnberg, einer ruhigen und gut angebundenen Wohngegend. Diese Lage bietet den perfekten Rückzugsort für Singles und Paare, die eine Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen suchen.

Die Infrastruktur der Umgebung ist hervorragend. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für größere Besorgungen oder Shoppingtouren ist das Franken-Center, eines der größten Einkaufszentren der Region, in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Die U-Bahn-Station Langwasser Mitte ist fußläufig erreichbar und bringt Sie schnell und bequem in die Nürnberger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Für Autofahrer bietet die nahe gelegene Autobahn A6 eine schnelle Verbindung zu den wichtigsten regionalen und überregionalen Verkehrswegen.

Naturliebhaber kommen in dieser Lage voll auf ihre Kosten. Der Langwasserpark und der nahegelegene Reichswald laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Außerdem bietet die Umgebung viele Möglichkeiten zur Erholung im Grünen, während gleichzeitig alle Vorteile der urbanen Infrastruktur erhalten bleiben.

Diese Wohnung in der Wettersteinstraße 45 ist besonders attraktiv für Menschen, die eine gut angebundene, aber ruhige Wohnlage schätzen, ohne dabei auf die Nähe zu Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten verzichten zu müssen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	180,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

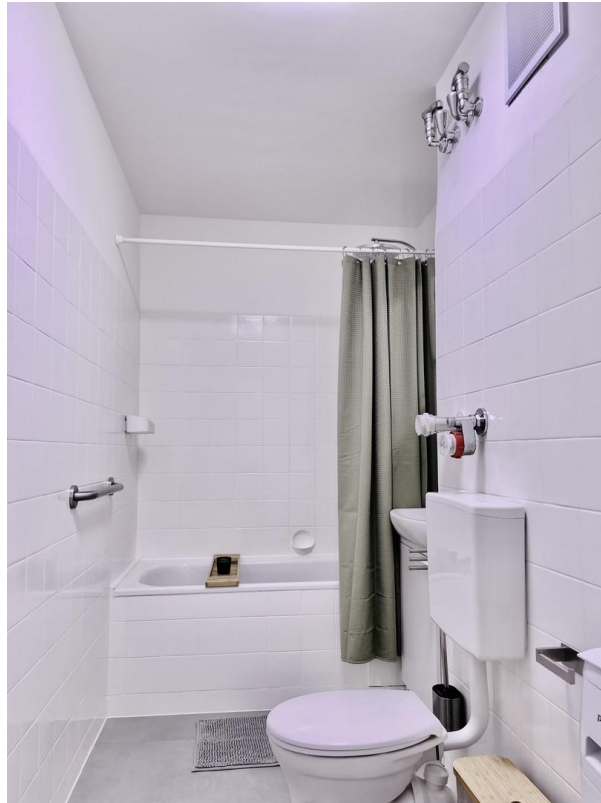


## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Wohn & Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn & Esszimmer



Wohn & Esszimmer



# Exposé - Galerie



Wohn & Esszimmer

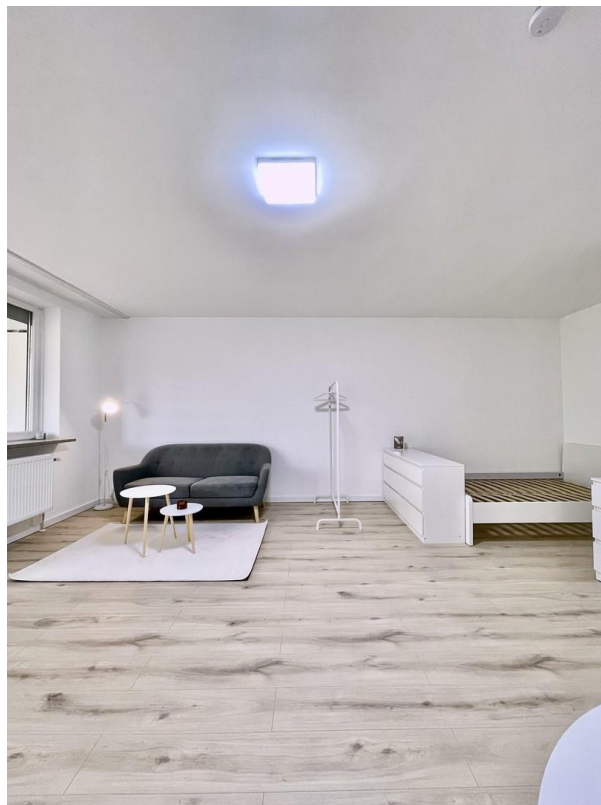


Wohn & Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn & Esszimmer



Wohn & Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn & Esszimmer



Wohn & Esszimmer

# Exposé - Galerie



Loggia

# Exposé - Grundrisse

