

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### freie und zentral gelegene 2-Zi-Whg mit Balkon und Aufzug



Objekt-Nr. **OM-316675**

### Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
Maike Gömmel  
Telefon: 0911 3773725

90402 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	64,72 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle Wohnung befindet sich im 1. OG (mit Aufzug) eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Aufteilung:

- Flur, großes Wohnzimmer, offene Küche mit Essplatz, Schlafzimmer, Bad, Balkon, Abstellraum, Kellerabteil

Die Wohnung ist derzeit leerstehend und eignet sich somit sowohl zur Eigennutzung, als auch zur soliden Kapitalanlage.

Laut aktuellem Wirtschaftsplan beträgt das monatliche Hausgeld 228,75 €, davon sind 123,32 € umlagefähige Nebenkosten, 61,54 € nicht umlagefähige Nebenkosten und 43,89 € Rücklagenzuführung.

## Ausstattung

- neuer Laminat-Fußboden im Wohnzimmer und Schlafzimmer; neuer Vinylboden im Bad, die Küche und der Flur sind gefliest

- Einbauküche mit Backofen, Oberschränken, Waschmaschine, neuer Microwelle und neuem Untertischspeicher

- neue Zimmertüren

- Fenster: ALU-Isolierfenster

- Bad mit neuem Durchlauferhitzer, neues Waschbecken, WC und Armaturen, Waschmaschinenanschluß vorhanden

- neuer Sicherungskasten mit 2 FI-Schalter, Überspannungsschutz und E-Check

- Gegensprechanlage

- Aufzug 2022 erneuert

- Zentralheizung, die Versorgung erfolgt bereits mit Fernwärme

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

## Sonstiges

Käuferprovision: keine.

Anbieter: WOGÉ Immobilien GmbH & Co. KG, Äußere Sulzbacher Str. 27, 90491 Nürnberg, [www.woge-immobilien.de](http://www.woge-immobilien.de), Tel. 0911/37737-25, Mail: [backoffice2@woge-immobilien.de](mailto:backoffice2@woge-immobilien.de)

## Lage

zentral gelegen: die Nürnberger Innenstadt, der Hauptbahnhof, die technische Hochschule, die Wöhrder Wiese zur Naherholung, das Cinecitta uvm. sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

