

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### ERSTBEZUG NACH RENOVIERUNG! HEIMKOMMEN & WOHLFÜHLEN...



Objekt-Nr. **OM-316817**

#### Wohnung

Verkauf: **357.000 €**

Ansprechpartner:  
4A Project GmbH  
Mobil: 0151 58570007

Namslauer Str.  
90473 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	190 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schön renoviert UND ruhig gelegen – so macht Wohnen mal richtig Spaß!

Hier sind Sie vom ersten Moment an daheim, denn Wohnen ist einfach so viel mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Diese traumhaft schöne 3-Zi.-Whg. mit Balkon liegt in einem kleinen und gepflegten 8-Parteienhaus und pro Etage befindet sich jeweils nur zwei Wohnungen. Im Haus leben nette und ruhige Eigentümer, die ihre Wohnungen alle selber nutzen. Wer hier einzieht entscheidet sich für ein Ambiente repräsentativer Eleganz in einer sehr beliebten Lage von Nürnberg und doch auch zurückgezogen in der Ruhe des privaten Domizils. Ein Blick lohnt sich hier wirklich! Überzeugen Sie sich selbst...

Hinweise:

- Das Haus ist voll unterkellert und jedem der 8 Eigentümer steht hier ein abschließbares Kelleranteil sowie ein separater gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung.
- Im mtl. Hausgeld von 190,00 EUR ist die Rücklage i.H.v. 10,84 € mit enthalten.
- Die Heiz- u. Warmwasserkosten werden je nach Verbrauch jährlich direkt mit dem Versorgungsunternehmen (N-Ergie) abgerechnet.
- Die Whg. eignet sich aufgrund der Raumgrößen und Ausstattungsdetails natürlich auch hervorragend für Kapitalanleger!

## Ausstattung

Sie wünschen helle Räume mit stylischen Wohndetails? Dann werden Sie diese gut aufgeteilte 3-Zi.-Wohnung mit sonnigem Balkon einfach lieben! Geschmackvolle und qualitativ hochwertige Ausstattungselemente prägen den besonderen Stil dieser Wohnung:

- Echtholzparkettböden in warmen Tönen
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit offenem Übergang zur Küche
- Chic gefliestes WC sowie stylisches Bad mit geräumigem Duschbereich mit 6mm-Echtglastür
- Dekorative Einbauschränke im Essbereich und im Bad
- Trendige Brumberg Decken-Einbaustrahler
- Sonniger Balkon mit Süd-/Westausrichtung u. Ausblick ins Grüne
- ISO-Fenster in weiß u. mit Rollos
- Heizung läuft über Fernwärme bei der N-Ergie
- Hausreinigung & Winterdienst werden ausgeführt

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Alle Daten und Informationen stammen vom Eigentümer, dessen Vertreter oder sonstigen Dritten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Haftung. Schadensersatzansprüche sind auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem und/oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Dieses Angebot ist nur für Sie persönlich bestimmt. Generell haben unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen ihre Gültigkeit. Besichtigungen sind ausschließlich über unser Büro und nur mit Terminabsprachen möglich. Bitte haben Sie hierfür mit Rücksichtnahme auf die Mieter/ Eigentümer im Haus Verständnis.

Wir bedanken uns für Ihre Anfrage und Ihr Vertrauen.

Anbieter dieser Immobilie:

4A Project GmbH

Wieseneckstr. 26

90571 Schwaig bei Nürnberg

Geschäftsführerin Tatjana Wächter

HRB 34924 Amtsgericht Nürnberg

USt-IdNr DE317415834

KONTAKT:

Email: [info@4aproject.de](mailto:info@4aproject.de)

Web: [4aproject.de](http://4aproject.de)

AUFSICHTSBEHÖRDE NACH §34C GEWO

IHK für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

STREITSCHLICHTUNG

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:  
<https://ec.europa.eu/consumers/odr>

Unsere E-Mail-Adresse lautet: [info@4aproject.de](mailto:info@4aproject.de)

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

## Lage

Perfekte und ruhige Lage durch Stichstraße mit 30er-Zonen-Bereichen in einer beliebten Wohngegend mit viel Grün drum herum und guten Parkmöglichkeiten! Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere wichtige Einrichtungen sind in Fußnähe vorhanden und auch das Frankeneinkaufszentrum mit zahlreichen Läden, Cafés und Restaurants etc. bietet Ihnen alles was Ihr Herz begehrt. Einen Anschluss an U-Bahn (U1) und Bus erhalten Sie in wenigen Gehminuten. Und die in der Nähe liegenden Grünflächen und Waldgebiete sorgen für ausreichend Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Eine Reihe von Horten, Kindergärten u. -krippen sowie mehrere Schulen decken auch das gesamte Spektrum für das Kleinkind bis zum Schulkind mit ab. Hier zu Wohnen & zu Leben ist einfach herrlich und macht richtig Spaß!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen 1



Ausblick Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen Möblierungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer Möblierungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Essen Möblierungsbeispiel



Essbereich m. Zugang Küche



# Exposé - Galerie



Küchenbereich



WC



Zugang Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Dusche

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse



Grundriss