

Exposé

Erdgeschosswohnung in Nürnberg

Provisionsfrei! Moderne 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Loggia in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-320214

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **379.000 €**

90449 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	92,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	256 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei

Herzlich willkommen in dieser attraktiven, frisch sanierten 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Hesselbergring, 90449 Nürnberg. Diese Wohnung vereint modernen Komfort mit einer ruhigen und familienfreundlichen Lage. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 92 m² und einer optimalen Raumaufteilung eignet sich das Objekt ideal für Paare, Familien oder auch als Kapitalanlage. Der große Gemeinschaftsgarten und die sonnige Loggia bieten Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen.

Highlights der Wohnung:

4,5 Zimmer und Loggia: Der großzügige Wohnbereich und die lichtdurchfluteten Räume bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Von drei Zimmern aus gelangen Sie auf die Loggia, die Ihnen zusätzlichen Raum für Erholung im Freien ermöglicht. Zudem gibt es einen nützlichen Abstellraum bzw. eine Speisekammer, die Ihnen extra Stauraum für Vorräte oder andere Utensilien bietet.

Vollständig saniert (2021): Diese Wohnung wurde 2021 mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien umfassend saniert.

Neue Bäder: Beide Bäder sind mit stilvollen Fliesen, modernen Armaturen und eleganten Sanitärmöbeln ausgestattet.

Hochwertiger Vinylboden: Der neue, pflegeleichte Vinylboden in Holzoptik sorgt für eine behagliche Atmosphäre in der gesamten Wohnung.

Frischer Putz und neue Elektrik: Alle Wände wurden neu verputzt und die Elektrik komplett erneuert. In allen vier Räumen wurden zudem zweifache LAN-Anschlüsse verlegt – ideal für Homeoffice und modernes Arbeiten.

Neue Küche (2021): Die Küche wurde vom renommierten Hersteller Nolte eingebaut und besticht durch ihr modernes Design und ihre funktionale Ausstattung.

Energieeffizienz:

Energieausweis: C, 87,9 kWh/m²a – Die Wohnung wird mit zukunftssicherer Fernwärme beheizt, was für eine hohe Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten sorgt.

Ruhige Lage mit Gemeinschaftsgarten:

Die Wohnung befindet sich in einem Eckhaus, umgeben von einem weitläufigen Gemeinschaftsgarten, der für alle Bewohner zur Nutzung zur Verfügung steht. Der Garten bietet eine perfekte Möglichkeit für Outdoor-Aktivitäten und entspannte Stunden im Grünen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung liegt in einem beliebten und ruhigen Wohngebiet in Nürnberg, das sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und gute Infrastruktur auszeichnet. Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen Ruhe und Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

Einkaufsmöglichkeiten:

Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Minuten. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Post, Bäcker, T. Philipps) sind ca. 3 Minuten zu Fuß entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur 2 Gehminuten entfernt, von wo aus Sie schnell die Innenstadt und andere wichtige Zielorte erreichen. Alternativ kann die U-Bahn Haltestelle U2 Röthenbach genutzt werden.

Der Nürnberger Hauptbahnhof ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten erreichbar.

Kindergarten und Schulen:

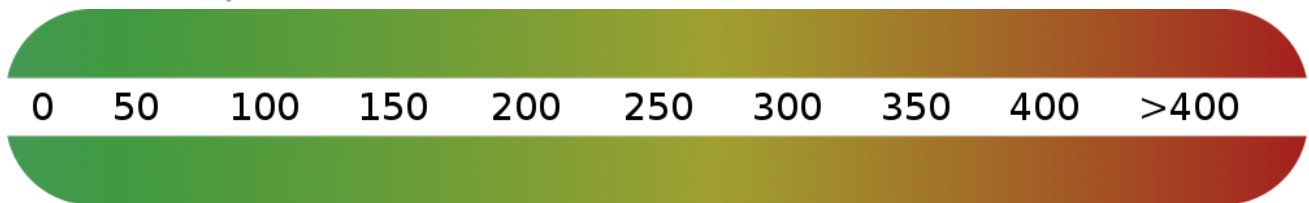
Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe, nur etwa 5 Minuten zu Fuß entfernt. Grund- und weiterführende Schulen sind ebenfalls schnell zu Fuß erreichbar, was die Wohnung besonders für Familien attraktiv macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	87,90 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



WC



Bad

Exposé - Galerie



Bad - Badewanne



Bad - Dusche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

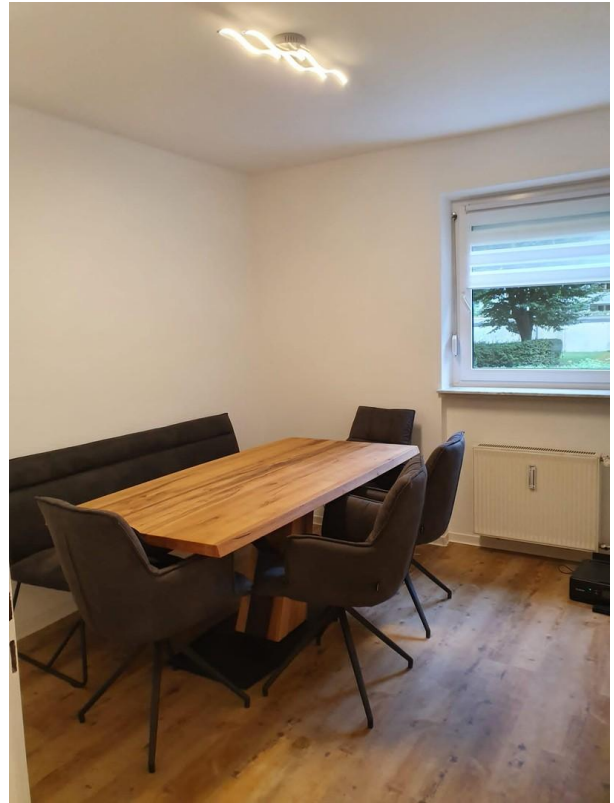


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer/ Esszimmer / Büro



Aussicht Loggia

Exposé - Galerie

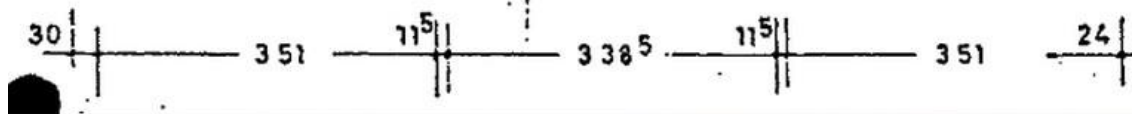
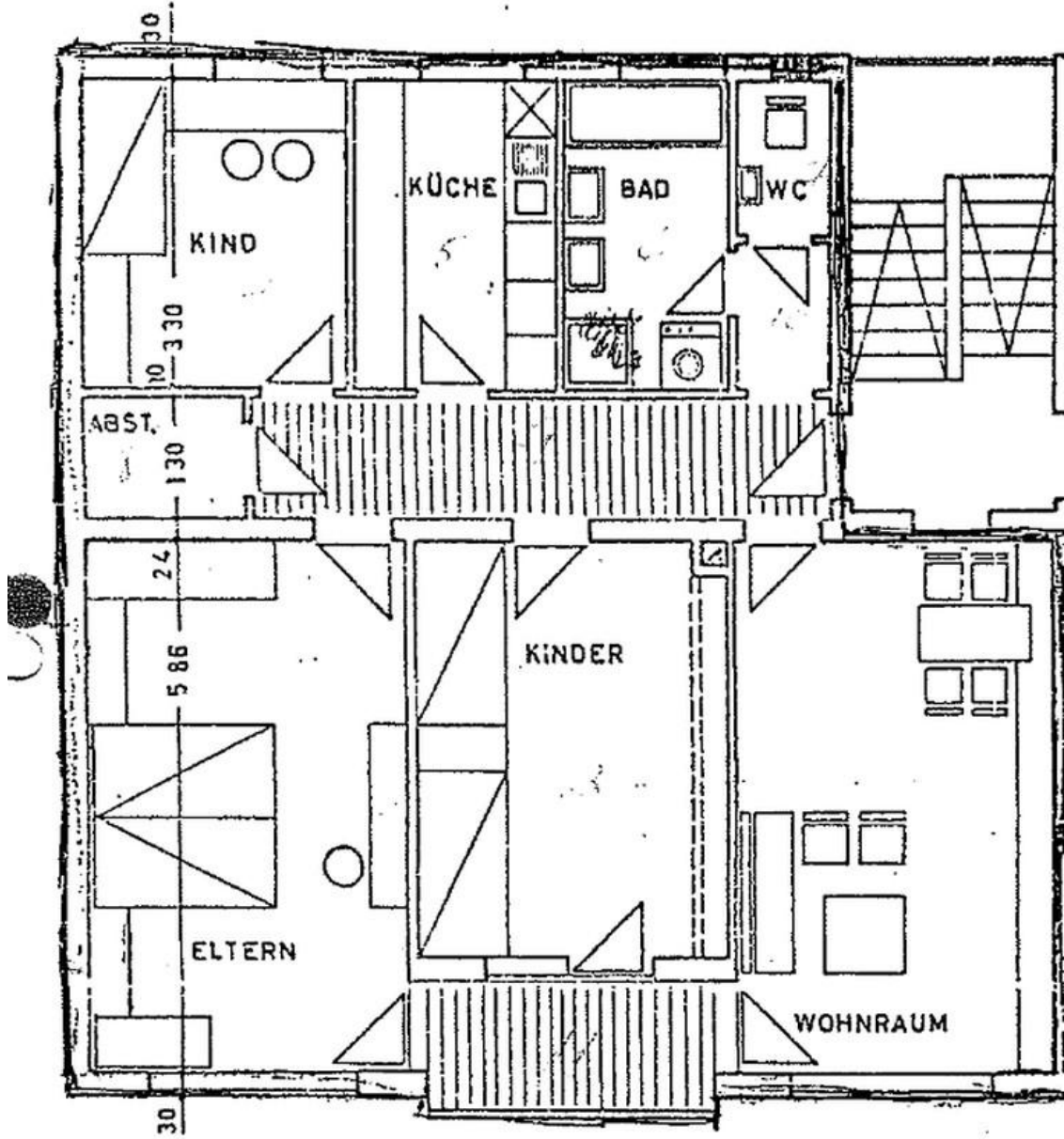
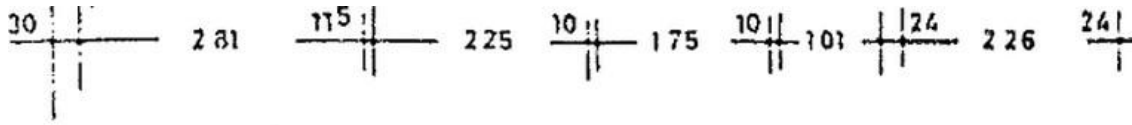


Aussicht Loggia



Gemeinschaftsgarten Rückseite

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Wohnfläche 4-Zimmer-Wohnur

Wohnraum	20,43	qr
Eltern	20,57	qr
Kinder 1	15,44	qr
Kinder 2	9,27	qr
Küche	7,43	qr
Bad	5,78	qr
WC	1,67	qr
Abstellraum	2,28	qr
Flur	8,24	qr
Zwischenflur	1,62	qr
Balkon 4,22 x 1/2	2,11	qr
	<u>94,84</u>	qr
- 3% für Putz	2,84	qr
Gesamtwohnfläche	<u>92,00</u>	qr