

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nürnberg

### Eine schöne Kapitalanlage in bester Lage am Wöhrder See



- Top Lage am Wöhrder See
- Optimal vermietet zu marktgerechter Miete
- Staffelmiete
- Frisch renoviert

Objekt-Nr. **OM-328378**

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **218.500 €**

Ansprechpartner:  
Gerd Blümlein  
Telefon: 0157 38081607

Felseckerstr. 25  
90489 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	235 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die schöne Wohnung liegt im EG / Hochpaterre eines Mehrfamilienhauses und hat eine Schönheitskur durchlaufen, neue Fenster, Böden, Wandbelege und Türen, sowie ein neues Bad, Elektrik, Rohrleitungen innerhalb der Wohnung sowie ein energiesparender Durchlauferhitzer für das Warmwasser.

Rechter Hand neben der Eingangstür befindet ein schönes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon.

Ebenso zum Innenhof gelegen gibt es ein Schlafzimmer. Innenliegend ist das renovierte Duschbad mit Platz für die Waschmaschine.

Küche und ein weiteres Zimmer gehen zur Straßenseite.

Das Hausgeld beträgt 235€ pro Monat.

Mit dem Kauf werden für die Wohnung 3350€ in die Rücklage eingezahlt.

Der Energieausweis wurde mit den Verbrauchswerten vor der Erneuerung der Fenster sowie der Dachdämmung erstellt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell an eine Person vermietet mit der ein langfristiges Mietverhältnis besteht.

Die Kaltmiete beträgt mit einem Staffelmietvertrag:

aktuell 777,50€ pro Monat

ab 2026 821€ pro Monat

## Lage

Die Felseckerstraße 25 ist eine alteingesessene Nachbarschaft, mit vielen Geschäften des alltäglichen Bedarfes die fußläufig erreichbar sind.

Die Nürnberger Innenstadt und Hauptbahnhof erreichen Sie ebenfalls in wenigen Minuten.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist fußläufig mehrfach gegeben.

Zum Wöhrder See, Metropolis Filmtheater oder dem Cramer-Klett-Park können Sie laufen.

Öffentliche Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden. Straßenbahn und Bushaltestelle wenige Meter entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	198,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche (EBK Eigentum Mieter)



Bad mit Dusche / Waschmaschine



Flur

# Exposé - Grundrisse

