



**90402 Nürnberg**

## schickes Apartment an der Wöhrder Wiese



**343.000 €**

Kaufpreis

**81,34 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**EBNER-ESCHENBACH Immobilien AG**

Tel.: 0911 8016173  
[info@ebner-eschenbach.de](mailto:info@ebner-eschenbach.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81,34 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Logia	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

letzte Modernisierung	2016
Zustand	teil- / vollsaniert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	343.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Courtage-Hinweis	Provision für

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	18.12.2017
gültig bis	18.12.2027
Energieverbrauchskennwert	F
Baujahr (Haus)	1959
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	171
Primär-Energieträger	H-Gas
Wertklasse	F



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Serviceleistungen

Reinigungsservice ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Dusche ✓

### Bodenbelag

Dielen ✓

Fliesen ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- idealer Grundriss ohne gefangene Räume (keine Durchgangszimmer)
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, (Glasduschabtrennung), Handtuchrocknerheizkörper, Glasduschabtrennung, LED beleuchteter Spiegelschrank über dem Waschbecken
- Bodenbeläge: Feinstein-Fliesen im Bad + Eichendielen durchgehend verlegt in den Zimmern und Flur
- Gas-Zentralheizung
- Kunststoff-Isolierglasfenster
- neue Türen und Zargen + Drückergarnituren in Edelstahl
- Glastür im Wohnzimmer
- neue, einbruchhemmende Wohnungseingangstür mit Sicherheitsschließzylinder
- TV- und Telefonanschluss vorhanden (Kabel-TV verfügbar), schnelle Internetgeschwindigkeit verfügbar
- Ankleidezimmer mit raumhohen Schränken
- neue Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Fahrradabstellmöglichkeit im Keller
- elektr. Türöffner mit Gegensprechanlage
- LED-Deckeneinbaustrahler im Flur
- neue Elektro- und Sanitärinstallation
- Lift
- Kellerabteil zur Wohnung
- Loggia von der Küche aus erschlossen
- Schneeräumdienst und Hausreinigung im Hausgeld enthalten.



## Beschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine vor zehn Jahren vollständig und anspruchsvoll sanierte 3-Zimmerwohnung. Im 4. Obergeschoß (Lift vorhanden) eines Mehrparteienhauses mit 12 Einheiten gelegen, blickt man bis zur Wöhrder Wiese. Der außergewöhnliche Grundriss verleiht der Immobilie einen exklusiven Charme. Genießen Sie ideale Tageslichtverhältnisse gepaart mit einer modernen Ausstattung – ein behagliches und rundum zufriedenes Wohngefühl erwartet Sie. Die Lage kann als ruhig bezeichnet werden. Zu den Sanierungsmaßnahmen gehörten unter anderem die Erneuerung sämtlicher Elektroinstallationen sowie Sanitärleitungen, eine vollumfängliche Badsanierung und die durchgängige Verlegung eines massiven Eichendielenbodens. Sämtliche Wände und Decken sind glatt verputzt (ohne Tapeten) und durch eine Fachfirma weiß gestrichen. Neuwertige Türen sowie eine moderne Einbauküche runden das Angebot ab. Ein Ankleide sowie hochwertige Badschränke sind im Angebot zudem inkludiert. Diese Immobilie verfügt über einen Balkon zum Innenhof.

## Lage

Aufgrund der Geschosslage verbunden mit dem Panoramablick Richtung Wöhrder Wiese vergisst man schnell, dass man sich in unmittelbarer Nähe zum Zentrum befindet. Die Seitenstraße, in der sich die Wohnung befindet, wird so gut wie gar nicht durch Straßenlärm beeinträchtigt. Das zentrumsnahe Wohnen verbindet kurze Wege mit der direkten Nähe zu den zahlreichen Geschäften und Lokalen, welche sich in der beliebten Altstadt befinden. An der Wöhrder Wiese hat man außerdem unmittelbaren Anschluss an die Bus- und U-Bahnlinien. Sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich schnell und unkompliziert fußläufig besorgen und man ist dabei nicht auf das Auto angewiesen. Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung gegeben. Für den Anschluss an die Autobahnen A 73 und A9 sind jeweils ca. 15 Minuten mit dem Pkw zu kalkulieren.

## Sonstige Angaben

Sämtliche objektspezifische Planunterlagen sowie Auskünfte zu laufenden Unterhaltskosten können bei näherem Interesse vorgelegt werden.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen auf den Angaben Dritter.

Es wird keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen.

EBNER-ESCHENBACH IMMOBILIEN AG

Stefan Freiherr v. Ebner-Eschenbach M.A., Vorstandsvorsitzender

Jörg Meisenbach, Vorstand

















