

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### 2-Raum-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz in Nürnberg



Objekt-Nr. **OM-329119**

#### Wohnung

Verkauf: **208.600 €**

Ansprechpartner:  
Alexander

Hummelsteiner Weg 73  
90459 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	17.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	224 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende Immobilie liegt in der 4. Etage. Es handelt sich hierbei um eine gut geschnittene Wohnung. Das Apartment verfügt über zwei Zimmer. Über einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem in die entsprechende Etage. Das monatliche Hausgeld beträgt 224,00 € (davon 160,00 € umlagefähig). Zur Wohnung gehört auch ein Balkon, auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Mit dem zur Wohnung gehörigen Stellplatz finden Sie immer einen Parkplatz. Außerdem bietet ein Kellerraum praktischen Stauraum für Ihre Habseligkeiten. Derzeit ist die Eigentumswohnung und der TG-Stellplatz zu einem monatlichen Mietpreis von 895,45 € = 655,45 € (Kaltmiete) + 160,00 € (Nebenkostenvorauszahlung) + 80,00 € (TG-Stellplatz) vermietet.

## Ausstattung

Die Wohnanlage wird mit Fernwärme versorgt.

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energieverbrauchskennwert: 89,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

### **Fußboden:**

Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad

## Lage

Das Objekt liegt in belebter Gegend in Nürnberg Galgenhof. Mehrere Bus- und Tramlinien und die U-Bahnlinie U1 erreichen Sie in wenigen Minuten. Einige Bahnlinien verkehren ganz in der Nähe. In direkter Umgebung finden Sie ein paar Restaurants, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Ärzte vor. Außerdem gibt es ein paar Grün- und Parkanlagen, Bars, Modegeschäfte, Fitnessstudios und zwei Buchhandlungen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



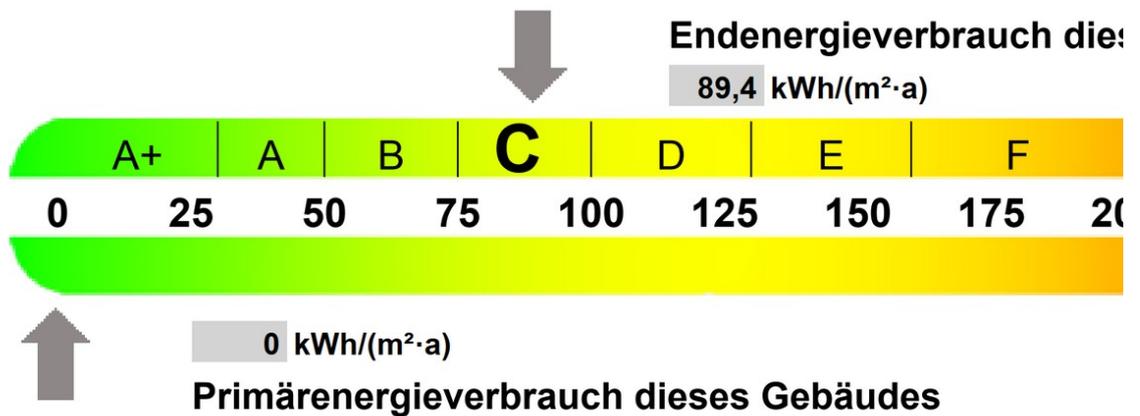
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



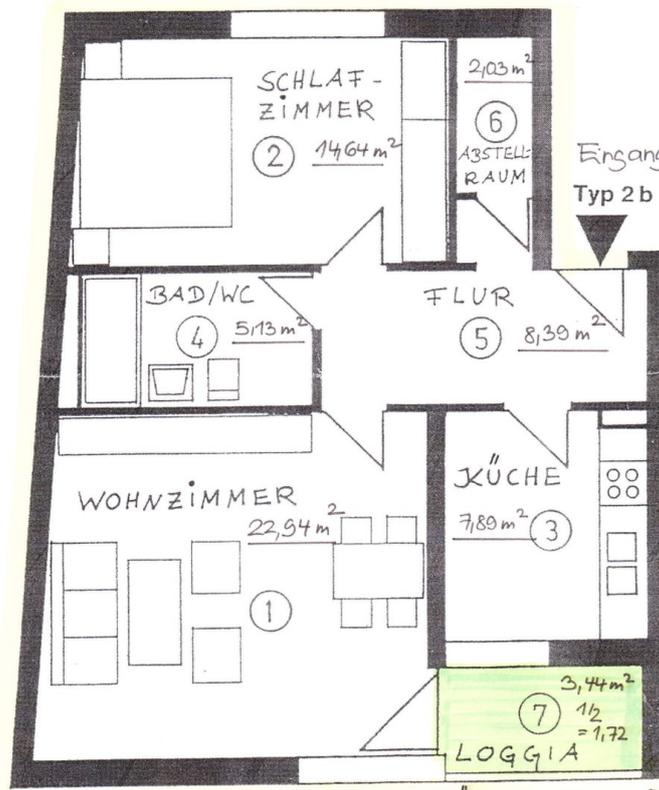
## Energieverbrauch



**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Energieverbrauch

# Exposé - Galerie



Grundriss



TG Einfahrt

# Exposé - Galerie



TG Stellplatz