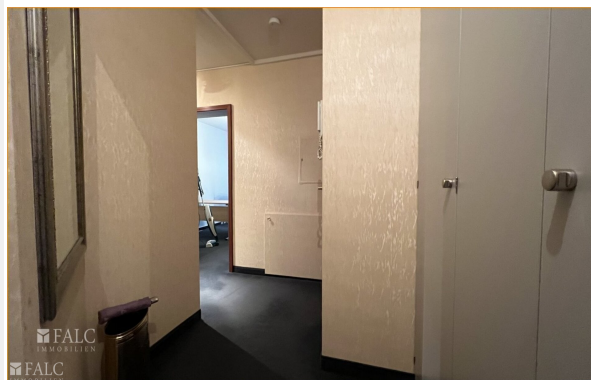
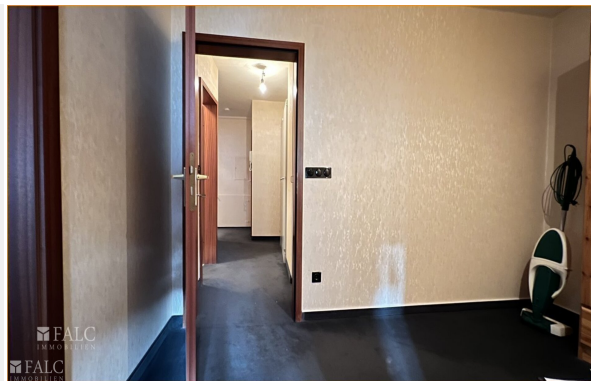




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CoMa-55676

**Perfekte Synergie: Vielseitige 5-Zimmer-Wohnung in Nürnberg mit Möglichkeit zur gewerblichen Nutzung**

### Eckdaten

**Kaufpreis  
Provision**

**Auf Anfrage  
3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>120,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>20,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>120,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1982</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>02.01.2026</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>123.4 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>01.01.2016</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

*Die Immobilie befindet sich im wunderschönen Nürnberger Stadtteil Gärten Hinter der Veste. Hier lebt man zentral und nahe an allen Hotspots, gut angebunden und die Freizeitangebote lassen kaum Wünsche offen. Ein Kiez, der nicht enttäuschen wird!*

*Die in einer Seitenstraße gelegene Wohnung und ist ideal angebunden an die öffentlichen Verkehrsmittel. Bus und U-Bahnstationen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.*

*In wenige Minuten erreichen Sie zu Fuß ALLES Wichtige für den täglichen Bedarf wie Bäcker, Supermarkt, Schulen oder Ärzte  
+ perfekte Infrastruktur*

## **Objektbeschreibung**

*Die ca. 120 m<sup>2</sup> große Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Aufgeteilt auf insgesamt 5 Zimmer bietet sie genügend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Neben einem geräumigen Wohnbereich umfasst die Wohnung eine Küche, ein Bad, ein Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer. Ein Highlight ist der Balkon, der zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt. Durch die großzügigen Fensterfronten ist die Wohnung angenehm hell und freundlich.*

### **Besonderheiten:**

*Diese Wohnung ist ein Unikat, das sich durch seine Größe und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auszeichnet. Aktuell wird der Wohnraum als Büro, Arbeitsfläche oder zur Vermietung genutzt. Eine entsprechende Genehmigung für die Nutzung liegt bereits vor. Neben der Nutzung als Wohnraum besteht die Option, die Wohnung als Praxis, Kanzlei oder für andere gewerbliche Zwecke zu nutzen.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

*Die wichtigsten Ausstattungsdetails der Immobilie kurz zusammengefasst:*

### **Wohnzimmer:**

*Fußbodenheizung: Das Wohnzimmer verfügt über eine Fußbodenheizung, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung im Raum gewährleistet.*

### **Schlafzimmer:**

*Fußbodenheizung: Das Schlafzimmer ist ebenfalls mit Fußbodenheizung ausgestattet, um auch hier eine angenehme Wärme im Raum zu gewährleisten.*

*Bodenbelag: Im Schlafzimmer befindet sich Teppichboden, der für eine gemütliche Atmosphäre und angenehme Trittschalldämmung sorgt.*

### **Küche:**

*Einbauküche: Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, die bereits fest installiert ist. Die Küche bietet Stauraum und ist mit allen notwendigen Elektrogeräten wie Herd, Backofen, Kühlschrank, und Spülmaschine ausgestattet.*

*Bodenbelag: In der Küche befinden sich ebenfalls Fliesen, die leicht zu reinigen sind und gegen Feuchtigkeit beständig.*

### **Badezimmer:**

*Dusche: Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, die eine komfortable Möglichkeit zum Duschen bietet.*

*Bodenbelag: Der Badezimmerboden ist mit Fliesen ausgelegt, die Wasserresistenz und einfache Reinigung ermöglichen.*

*Kellerabteil: Zur Wohnung gehört ein separater Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für Gegenstände oder Vorräte bietet.*

*Gartenmitbenutzung: Die Bewohner der Wohnanlage haben Zugang zu einem gemeinschaftlichen Garten, der zum Entspannen und Verweilen im Freien genutzt werden kann.*

### **Tiefgaragenstellplatz:**

*Separat verkauft: Ein Tiefgaragenstellplatz ist vorhanden, wird jedoch separat verkauft und ist nicht im Preis der Wohnung enthalten. Ein Aufpreis wird dafür berechnet.*

**Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich überraschen!**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## Sonstiges

**Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt.**

**Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)