



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CoMa-57438

4 ZW. in Nürnberg: Rendite-Chance – Sichere dir eine exklusive Wohnmöglichkeit!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

269.000,00 €
3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	80,0 m²
Nutzfläche	80,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1956
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Wanne, Fenster
Kamin	
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Elektro
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	11.08.2028
Energiekennwert	165,6 kWh/(m²*a)
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	12.08.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Nürnberg. Die umliegende Nachbarschaft bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht es Ihnen, das Stadtzentrum sowie weitere Ziele schnell und bequem zu erreichen. Eine mögliche Erweiterung der U3 bietet zudem in naher Zukunft die Möglichkeit, das U-Bahn-Netz ebenfalls zu nutzen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese charmante 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem 1956 erbauten Mehrfamilienhaus in der ruhigen Nebenstraße von Kleinreuth bei Schweinau. Die Wohnung wurde 1990 kernsaniert, wobei alle elektrischen und sanitären Anlagen erneuert und eine Innenisolierung vorgenommen wurden. Moderne Kunststofffenster mit isolierten Aluminium-Rollos und eine Fußbodenheizung sorgen für zusätzlichen Komfort.

2016 wurden die Balkonfenster und die Balkontür mit einbruchshemmenden Beschlägen versehen, was zur Sicherheit der Wohnung beiträgt. Die restlichen Fenster können ebenfalls kostengünstig nachgerüstet werden. Die Wohnung ist bezugsfertig und bedarf lediglich einer kosmetischen Auffrischung in Form von neuem Anstrich oder Tapezierung.

Die Wohnung erstreckt sich über knapp 80 m² Wohnfläche und befindet sich im Erdgeschoss des Hauses. Sie bietet:

Zwei versetzte Flure mit je einer separaten Wohnungstür.

Ein großes Wohnzimmer auf der Südseite mit Zugang zum Balkon und zum Garten.

Ein großes Zimmer, ein Bad und eine Küche sind an den ersten Flur angebunden.

Ein weiteres Bad und ein kleines Zimmer, das mit Küchenanschlüssen vorbereitet ist.

Ein zusätzliches Zimmer und das große Wohnzimmer, ebenfalls am zweiten Flur angebunden.

Die flexible Raumaufteilung ermöglicht es, die Wohnung mit minimalem Aufwand in eine 2-Zimmer- und eine 1-Zimmer-Wohnung mit jeweils eigener Küche und Bad umzuwandeln. Ein zweiter Stromzähler kann problemlos nachgerüstet werden, da die nötigen Leerrohre bereits vorhanden sind.

Besonderheiten

Holzaminofenanschluss: Im Wohnzimmer für gemütliche Abende.

Dunstabzüge: Gehen direkt nach außen.

Geringe Wartungskosten: In 30 Jahren nur ein Thermostatwechsel nötig.

*****Hinweis *****

Die angegebenen Bilder dienen lediglich als Einrichtungsidee und entsprechen nicht dem Original der Wohnung. Die Originalbilder erhalten Sie gerne auf Anfrage. Keine Haftung für Irrtümer.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Wohnbereiche

Fußbodenheizung: Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt.

Kunststofffenster: Hochwertige Kunststofffenster mit isolierten Aluminium-Rollos bieten optimalen Wärmeschutz und Schallisolierung. Diese Fenster tragen nicht nur zur Energieeffizienz der Wohnung bei, sondern auch zu einem angenehmen Raumklima.

Einbruchshemmende Beschläge: Im Jahr 2016 wurden die Balkonfenster und die Balkontür vorsorglich mit einbruchshemmenden und aushebelsicheren Beschlägen ausgestattet, um die Sicherheit zu erhöhen. Die restlichen Fenster können ebenfalls kostengünstig nachgerüstet werden.

Fliesenboden: Die gesamte Wohnung ist gefliest, was sie besonders pflegeleicht und langlebig macht. Mehrere Quadratmeter Originalfliesen sind noch vorhanden, falls Reparaturen notwendig werden.

Küche und Bäder

Küchenanschlüsse: Die Wohnung verfügt über zwei Küchenanschlüsse, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Ein kleineres Zimmer ist bereits mit Küchenanschlüssen vorbereitet, sodass es leicht als zusätzliche Küche genutzt werden kann.

Bäder: Es gibt zwei Bäder in der Wohnung, die eine praktische Aufteilung für Familien oder WG-Bewohner bieten. Diese Bäder könnten mit geringem Aufwand zu einem großen Bad und einer großzügigen Küche umgebaut werden.

Balkon und Garten

Balkon: Der großzügige Balkon ist vom Wohnzimmer aus zugänglich und bietet einen herrlichen Blick sowie direkten Zugang zum großen Garten. Dies ermöglicht eine nahtlose Verbindung von Innen- und Außenbereich.

Garten: Der große Garten ist ein besonderes Highlight und bietet reichlich Platz für Freizeitaktivitäten, Gartenarbeit oder einfach zum Entspannen.

Keller und Stauraum

Kellerräume: Zur Wohnung gehören zwei Kellerräume, ein großer (ca. 17 m²) und ein kleiner (ca. 5 m²). Beide sind trocken und bieten zusätzlichen Stauraum. Im großen Kellerraum befindet sich die

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wärmepumpe zur Warmwasserproduktion.

Anschlüsse im Keller: Im Keller sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden, inklusive Abwasser-, Wasser- und Stromanschlüssen.

Technische Ausstattung

Wärmepumpe: Das Warmwasser wird durch eine Wärmepumpe bereitgestellt, die im Keller installiert ist. Diese energieeffiziente Lösung senkt die Nebenkosten und trägt zur Trockenheit im Keller bei.

Kabel- und DSL-Anschluss: Die Wohnung ist sowohl für DSL- als auch für Kabelanschluss vorbereitet, mit einer Bandbreite von bis zu 1000 Mbit. Dies gewährleistet eine schnelle Internetverbindung für Homeoffice oder Streaming.

Dunstabzüge: Die Dunstabzüge in der Küche sind so installiert, dass sie direkt nach außen führen, was für eine optimale Luftqualität sorgt.

Heizungsanlage

Zuverlässigkeit der Heizung: Die Fußbodenheizung ist äußerst zuverlässig und wartungsarm. In den letzten 30 Jahren war lediglich ein Thermostatwechsel nötig. Zukünftige Wartungskosten sind minimal, was die Heizung zu einer kostengünstigen und langlebigen Lösung macht. Zudem können die bestehenden Komponenten problemlos gegen smarte Steuergeräte ausgetauscht werden.

Sonstige Ausstattung

Holzaminofenanschluss: Im Wohnzimmer ist ein Anschluss für einen Holzaminofen vorhanden, der für gemütliche Abende und zusätzliche Wärme sorgt.

Holzlagerplatz: Ein zusätzlicher Holzlagerplatz kann im Garten unter dem Balkon eingerichtet werden. Diese Möglichkeit wurde bereits von der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) genehmigt und kann entlang des Zauns zum Nachbargrundstück erweitert werden.

Stellplätze: Es stehen zwei Stellplätze zur Verfügung, die optional erworben werden können.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

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.

!DIESE IMMOBILIE WIRD IM BIETER VERFAHREN ANGEBOTEN!

Willkommen beim Bieterverfahren für diese besondere Immobilie! Sie haben die Möglichkeit, die Immobilie zu erkunden, indem Sie an einem offenen oder individuellen Besichtigungstermin teilnehmen. Unsere Immobilienberater stehen Ihnen zur Verfügung, um alle Details zur Verfügung zu stellen und Ihre Fragen zu beantworten. Wenn Sie interessiert sind, können Sie über uns ein Gebot abgeben.

Das Bieterverfahren dauert normalerweise zwei bis vier Wochen. Während dieser Zeit können Sie Ihr Gebot abgeben. Dieses Gebot ist nicht bindend, sollte aber Ihr ernsthaftes Interesse am Kauf reflektieren. Nach Ablauf der Bieterfrist entscheidet der Eigentümer, ob er das Höchstgebot annimmt, ablehnt oder weitere Verhandlungen führt.

Das Bieterverfahren bietet Ihnen die Möglichkeit, die Immobilie schnell und zum besten Preis zu erwerben, ohne lange Verhandlungen. Sie erhalten auch individuelle Beratung und Unterstützung während des gesamten Prozesses.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese Immobilie im Bieterverfahren zu erwerben. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Sie durch den Prozess zu führen und Ihre Fragen zu beantworten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

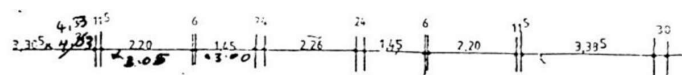


WP

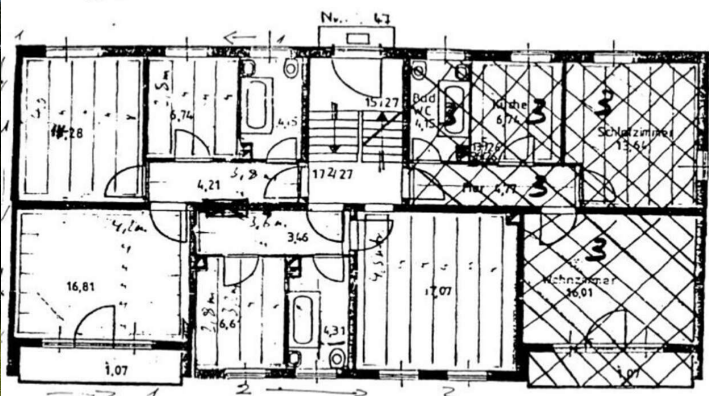
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

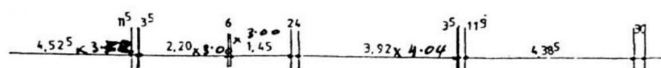
IMMOMANAGER



EG



2 2-Zimmer-Wohn. 47,31 - 3% = 45,89 m²



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)