

helle Eigentumswohnung



im beliebten Eibach

WESENT LICHES

in Kürze

Preis 330.000 Euro

Käuferprovision 2,38 % inkl. MwSt.

Wohnfläche ca. 80 m² inkl. Balkon

Baujahr 1934

Grundstück 404 m² bebaut mit einem freistehenden Dreifamilienhaus und einer Garage

Lage mit guter Verkehrsanbindung zentral und dennoch ruhig gelegen - viele Freizeitangebote

Besonderes großer Balkon und helle Räume mit offener Küche



*heller Essbereich
mit Zugang zum Balkon*



Wohnraum mit

Durchgang zu den Schlafräumen



zentrales
Wohnzimmer



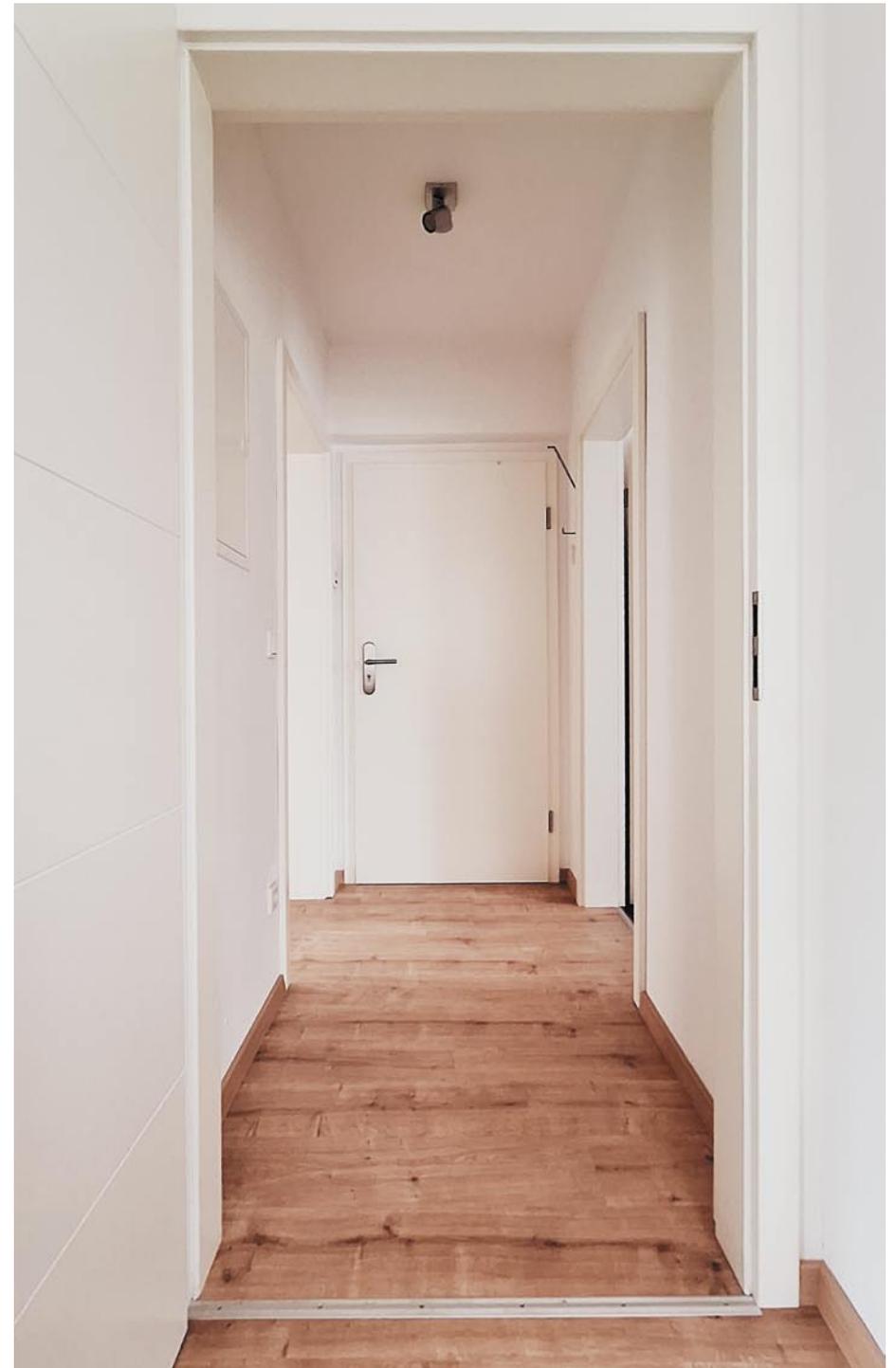
**OFFENE
KÜCHE**

besondere **BAUTEILE**

Das Haus hat zahlreiche besondere und teilweise historische Bauelemente aus den 30er Jahren zu bieten.

- aus Eisen** Besonders interessant sind die originalen Luftschutzbunkertüren im Keller.
- aus Stein** Innenfensterbänke aus Juramarmor
- aus Holz** Die Außenwände der Garage wurden mit Rombusleisten verkleidet. Die zeitlose Holztreppe ist erhalten und wurde aufbereitet. Sichtbare Holzbalken wurden bei der Sanierung ergänzt.
- aus Beton** Für die Gartenbewässerung wurde eine Betonzisterne ins Erdreich eingebaut.

**CHARAKTER
ERHALTEN**





TAGES LICHT BAD

Das Badezimmer wurde 2017 vollständig, inkl. aller Zu- und Abwasserleitungen saniert. Der halbhohe, helle Fliesenspiegel mit dezenten Ornamentdetails harmoniert mit den dunkleren Bodenfliesen in Holzoptik. Im Badezimmer befindet sich eine Badewanne, ein Waschtisch und ein WC. Zudem ist hier der Wärmerezeuger platziert. Es ist alles für den Einbau eines großen Spiegelschranks mit Beleuchtung vorgesehen.



helle Fliesen

Einbau einer Duschtrennung möglich

Schlafzimmer

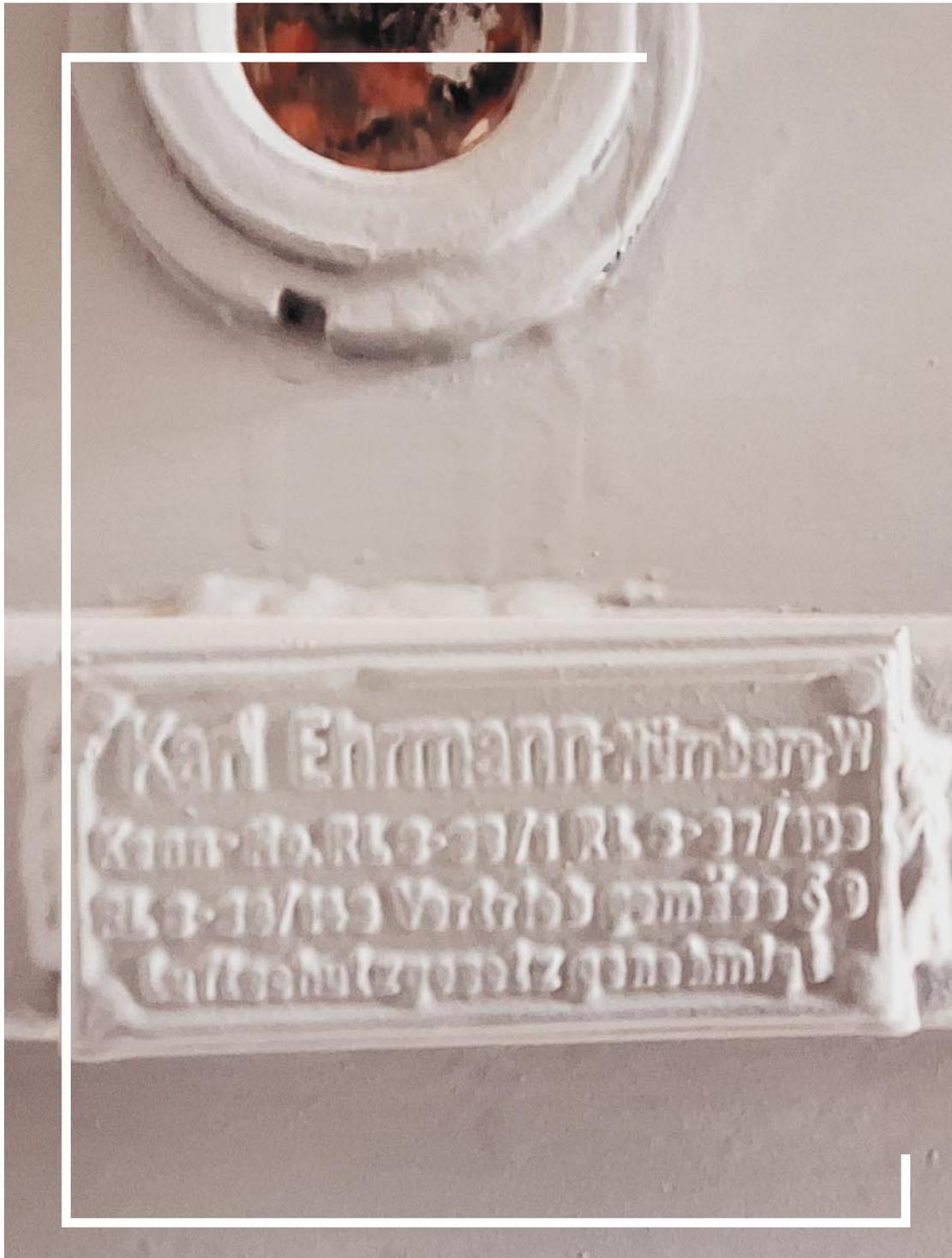
französischer Balkon



großer Balkon

mit WPC Belag





Fakten + **VORZÜGE**

Im bevorzugten Nürnberger Stadtteil Eibach befindet sich dieses 1934 errichtete, vollunterkellerte Wohnhaus.

Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kindergarten und alle weiteren Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der Umgebung. Besonders interessant ist die Nähe zu Parks und Naherholungsgebieten wie dem Rednitzgrund.

Das Gebäude beherbergt drei Wohnungen und eine Garage.

Bei der liebevollen Sanierung des Gebäudes um das Jahr 2017 blieb der ursprüngliche Charakter erhalten und wurde mit modernen Bauelementen aufgewertet.

2016 wurde ein großer Balkon für die Wohnung im Obergeschoss angebaut. Dieser dient zudem als Überdachung der Terrasse der Erdgeschosswohnung und hat teilweise einen WPC-Belag und teilweise einen Stahlgitterrost als Bodenbelag.



Aufteilung Das Wohnhaus ist in drei Wohnungen unterteilt. Jede Wohnung hat Sondernutzungsrechte am Keller, an der Garage und am Garten.

Stellplatz Auf dem Grundstück ist ein privater Stellplatz vorhanden.

Sanierung Wohnhaus und Garten wurden von 2016 bis 2024 umfassend saniert. Heizung, Fenster, Elektrik, Fassade, Dach, Garten, Terrasse, Balkon, Gauben, Fensterbänke, Haustüre, Gartenzaun und einiges mehr.

Rücklagen Es wurden für das Wohnhaus noch keine Rücklagen gebildet.

Vermietung Die zum Verkauf stehende Wohnung ist derzeit vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf 760 Euro monatlich zzgl. Nebenkosten.

**EIGENTUM
VERMIETUNG**

Heizung Gaszentralheizung - Etagenheizung
Baujahr Wärmepumpe 2017

Warmwasser über Zentralheizung

Elektrik Erneuerung aller Leitungen und der
Verteilung 2017

Internet am Wohnhaus liegt ein Glasfaseranschluss an

laut Verfügbarkeitsauskunft der Telekom
bis zu 250 mBit/s
laut Verfügbarkeitsauskunft von Vodafone
bis zu 1.000 mBit/s

**HAUS
TECHNIK**





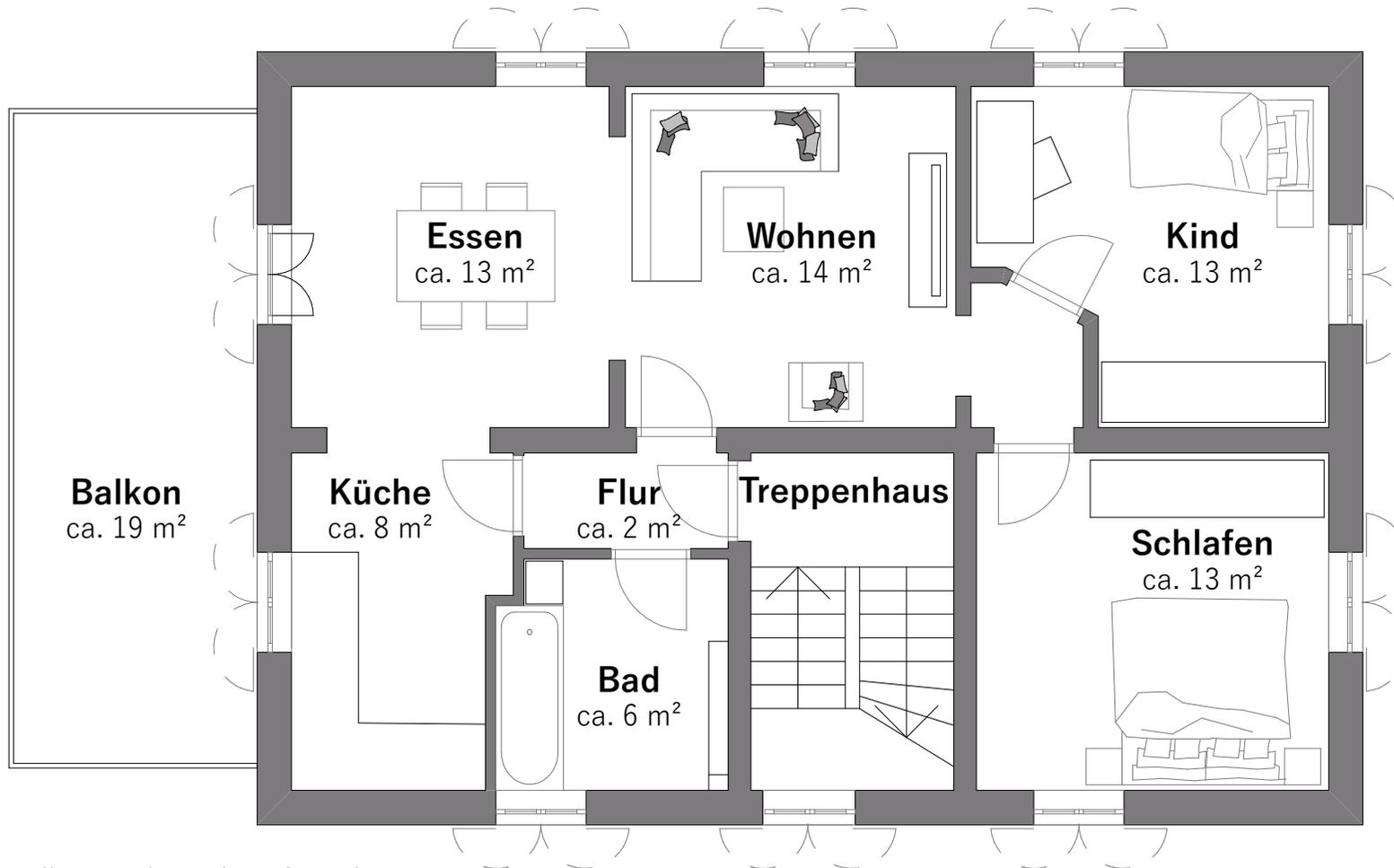
ENERGIE AUSWEIS

Energieausweis	
Ausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	135,9 kWh/m*a
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E



mittlere Etage

Grundriss M. 1: 75



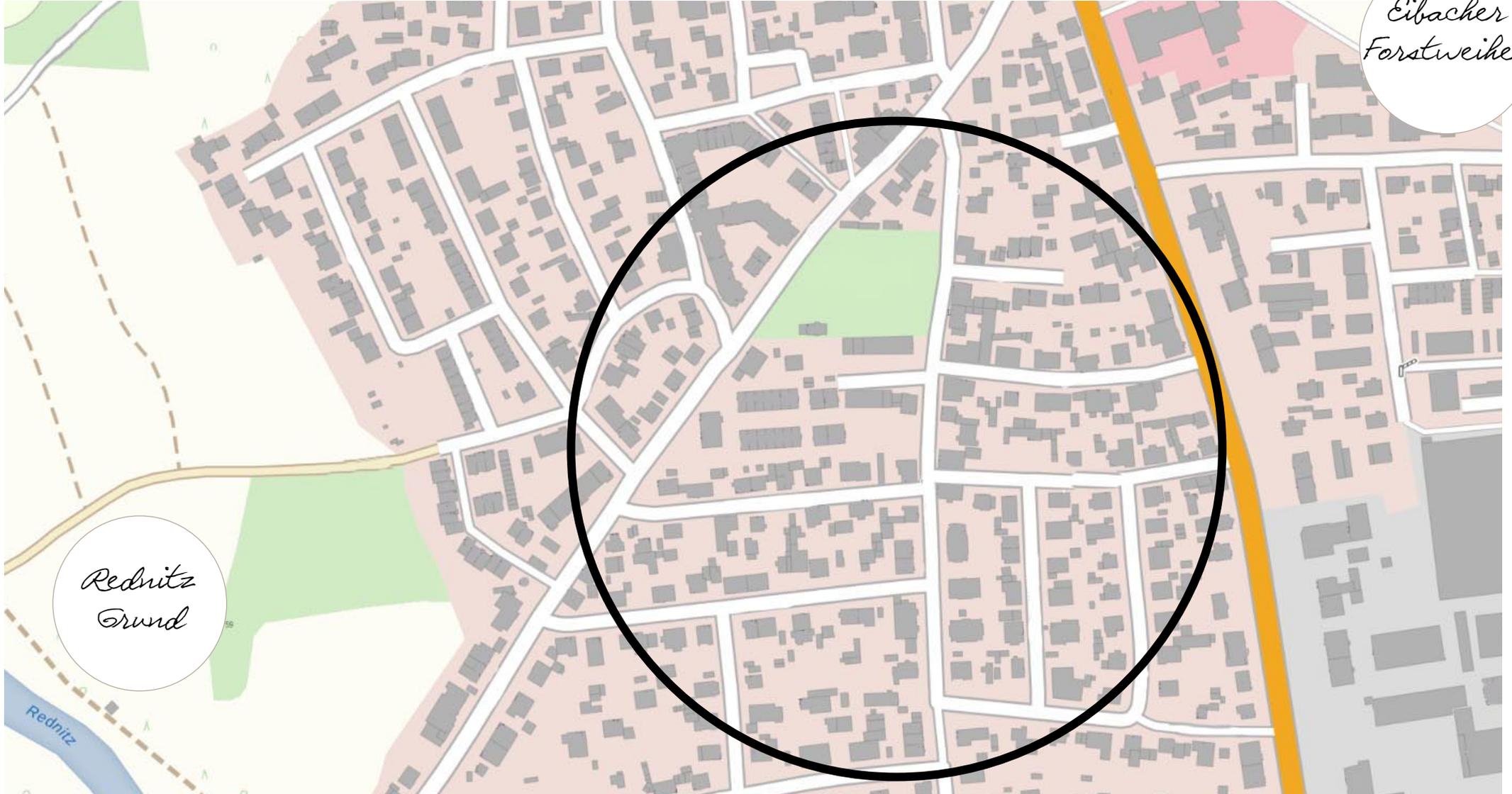
Alle Angaben ohne Gewähr.
Angaben aus Bauplänen entnommen.

**OBER
GESCHOSS**

LAGE BESCHREI BUNG

zentral + nahe dem Rednitzgrund

*Eibacher
Forstweihen*





**ZUSAMMEN
GEFASST**

Die Eigentumswohnung im Dreiparteienhaus bietet einen hellen und modernen Wohnraum mit 3,5 Zimmern und einem großen Balkon. Die beliebte Lage zentral in Eibach und der klassische Baustil machen dieses Objekt zu etwas Besonderem. Die vollständige und zeitgemäße Sanierung vor wenigen Jahren und die Neuanlage von Garten und Zaun 2024 runden das Gesamtpaket ab.



Resümee - gut Leben in sanierten Räumen

Sie haben Fragen?

Ich beantworte Sie Ihnen gerne!



Mobil: 01 76 / 34 18 41 72

E-Mail: wolff@kpunktimmobilien.de

Haftungsausschluss: Alle Angaben im Exposé beruhen auf Aussagen des Verkäufers. Es erfolgt keine Überprüfung der Richtigkeit der Angaben und der zur Verfügung gestellten Dokumente. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehme ich keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Verkauf.