

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### 3-Zimmer-Wohnung St. Johannis



Objekt-Nr. **OM-181577**

#### Wohnung

Vermietung: **850 € + NK**

90419 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.11.2024
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	170 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	80 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.550 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Herzen von St. Johannis. Die Wohnung wurde 2019 renoviert und ist im Wohnbereich mit einem Laminatfußboden ausgestattet, der Küchen- und Badezimmerboden ist gefliest. Die 2021 erneuerte Gaszentralheizung versorgt auf der Basis energiesparender Technologie die gesamte Wohnung mit Wärme, die Warmwasserversorgung erfolgt über moderne Elektro-Durchlauferhitzer.

Das Badezimmer ist raumhoch hell gefliest und verfügt über eine Badewanne mit integrierter Duschfunktion, einen Handtuchheizkörper, Waschtisch mit Unterschrank, Spiegelschrank und Toilette.

Vom Wohnungsflur aus werden alle Räume direkt erreicht: Wohnzimmer, Küche, Bad/WC, Kinderzimmer/Büro und Schlafzimmer. Die Wohnung verfügt von der Küche aus über einen Balkon zur Hofseite.

Alle Fenster sind mit Rollos ausgestattet.

In den Nebenkosten enthalten ist ein Hausmeisterservice für das Objekt.

## Ausstattung

Das Bad ist innenliegend ohne Tageslicht.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Wir führen keine Massenbesichtigungen durch und bitten deshalb um Verständnis, dass wir nur Interessenten berücksichtigen und zu einer Besichtigung einladen, die uns aussagekräftige Bewerbungen zukommen lassen. Standardtextzuschriften ohne individuelle Angaben zur Person des Bewerbers werden nicht beantwortet.

## Lage

St. Johannis ist eines der charmantesten und gefragtesten Stadtviertel Nürnbergs, bekannt für seine einzigartige Mischung aus historischem Flair und modernem urbanen Leben. Das Viertel liegt westlich der Altstadt, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtzentrum entfernt, und vereint den Charme alter Bauten mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Die Nähe zur Altstadt und die idyllische Lage entlang der Pegnitz machen St. Johannis besonders attraktiv. Die malerischen Pegnitzauen bieten zahlreiche Grünflächen und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Entspannen ein.

St. Johannis zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Anbindung aus. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen, was sowohl für Berufspendler als auch für Freizeitaktivitäten in und um Nürnberg ideal ist. Die öffentlichen Verkehrsmittel bringen Sie schnell ins Stadtzentrum sowie in die umliegenden Stadtteile. Auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß sind viele Ziele in kurzer Zeit erreichbar.

Das Viertel bietet eine vielseitige Mischung aus Restaurants, Cafés, Bäckereien und kleinen Läden, die zum Bummeln und Genießen einladen. Hier finden sich sowohl traditionelle fränkische Küche als auch internationale Restaurants und trendige Bars. Rund um perfekt für die tägliche Nahversorgung.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Büro/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro

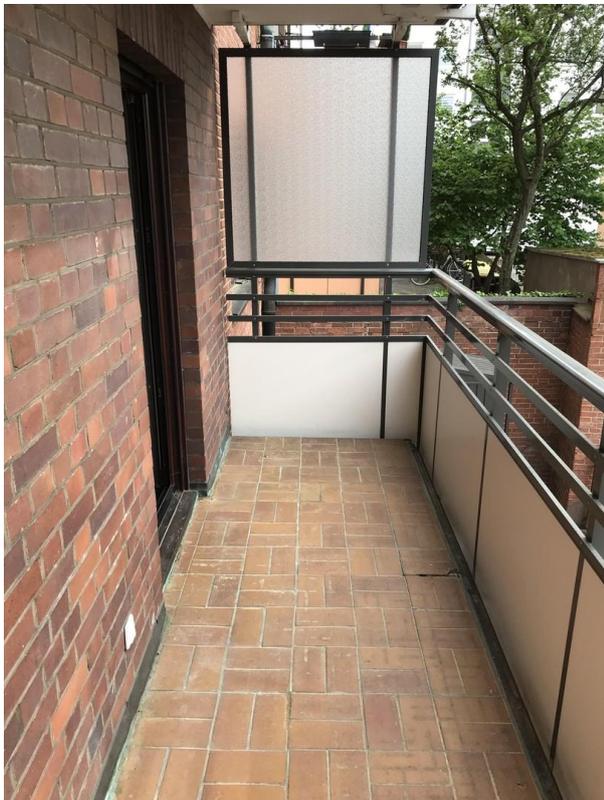


Küche mit Zugang Balkon

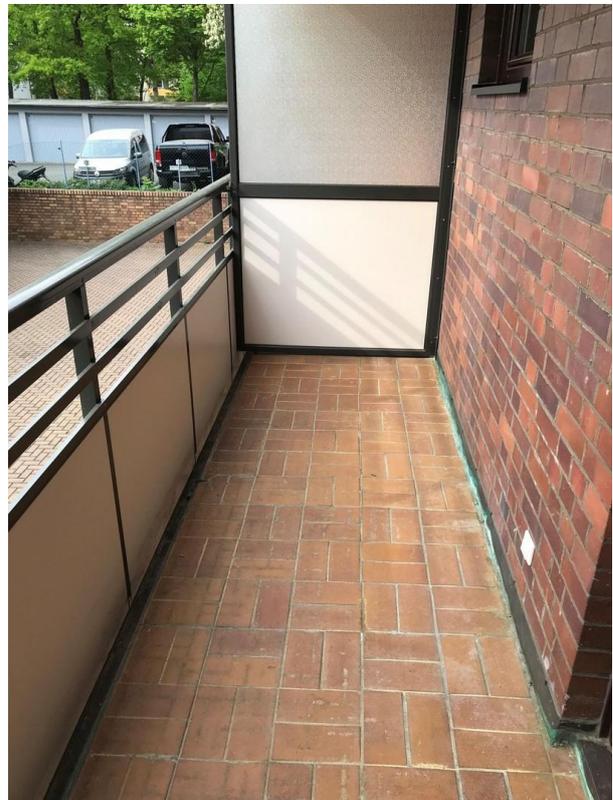
# Exposé - Galerie



Küchentür



Balkon



Balkon hofseitig

