

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Luxuriöse Neubauwohnung mit einem Ankleidezimmer 28 m2 Nürnberg



Objekt-Nr. **OM-283741**

#### Wohnung

Vermietung: **700 € + NK**

Telefon: 0176 47052295

Lamprechtstraße 6-8  
90478 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	2.100 €
Zimmer	1,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	28,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.01.2025
Nutzfläche	28,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	50 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Möbelierte Wohnung in zentraler Lage: Lamprechtstraße 6 in 90478 Nürnberg

Diese hochwertige Wohnung verfügt über einen modern gestalteten Grundriss.

Über einen ansprechenden Dielenbereich betreten Sie das geräumige, mit einer offenen Küche versehene, Wohn- und Essbereich. Dieser Bereich ist hochwertigem Vinylboden ausgestattet, bietet den Blick aus den Fenstern Richtung Eingang des Hauses und vermittelt ein modernes und großzügiges Lebensgefühl. Gegenüberliegend befindet sich eine Kleiderkammer in einem extra Zimmer.

Das Komfort-Badezimmer bietet eine ebenerdige Dusche, Handtuchheizkörper sowie nützliche Ablageflächen.

Auf Wunsch kann ein Kellerbereich zur Verfügung gestellt werden.

Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, elektrische Außenjalousien sowie hochwertige Laminat- und Fliesenböden.

Die Wohnung

Bad mit Dusche

offene Küche, Pantry

Böden: Fliesenboden, Kunststoffboden

Kaltmiete 700 €

Nebenkosten 150 €

Heizkosten in Nebenkosten enthalten

Warmmiete 850 €

Wohnungslage

1. Geschoss

Bezug

ab 01.01.2025

Derzeitige Nutzung

vermietet

## Ausstattung

Hochwertige und neuwertige Ausstattung mit hochwertiger Möbel:

- Küche mit Backofen, mit Waschmaschine in der Wohnung
- Hochwertiger Klappsofa
- Hochwertiger Küchentisch mit Barhockern
- Schreibtisch, Deckenhoher Kleiderschrank in dem extra Umkleidenebenraum
- Garderobe und hochwertige Badmöbel

Die gesamte Möbelausstattung ist im Mietpreis erhalten!

Wohnung leise gelegen, dennoch mit kurzer Anbindung zur Stadtnähe.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Lage**

- zentrale und dennoch ruhige Lage in einem Wohngebiet unweit der Innenstadt
- hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- Hauptbahnhof Nbg. fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar
- Bushaltestelle etwa 3 Gehminuten entfernt, SBahn ca. 5 Gehminuten
- sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe (Supermärkte, Cafés, Bäcker, Restaurants, Ärzte, Fitnessstudios etc.)
- optimale Naherholungsmöglichkeiten, u.a. durch den nur etwa 1 km entfernten Wöhrder See mit der angrenzenden Wöhrder Wiese

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	30,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Klappschlafsofa



Eingangsbereich mit Garderobe

# Exposé - Galerie



Bilder Kleiderraum



Schlafsofa u. Fensterausblick

