

# Exposé

## Terrassenwohnung in Nürnberg

### exklusive neuwertige 2zi Gartenwohnung in St. Leonhard



Objekt-Nr. OM-313414

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **975 € + NK**

90439 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	195 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	2.925 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die neue Wohnanlage LEON legt großen Wert auf zeitgemäßen Wohnraum und bietet gehobene Ausstattung und modernen Komfort. Die großzügig und offen geschnittene 2-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss des Wohnensembles im aufstrebenden und infrastrukturell sehr gut angebundenen Künstler- und Kulturviertel St. Leonhard, nahe der Nürnberger Altstadt und dem Szeneviertel Gostenhof.

Im privaten Garten finden Sie Ihren Rückzugsort vom Stadtleben - ein Platz zum Verweilen - nicht einsehbar von der Straße aus in Richtung des geschützten Innenhofs.

In der hochwertige Küche mit Markengeräten von AEG bzw. Dieter Knoll ist eine sehr leise Einbauwaschmaschine integriert.

Alle Geräte haben noch Garantie und dank gehobenen Standards auch eine hohe Energieeffizienz.

## Ausstattung

- neuwertige Markenküche mit Garantie und integrierter Waschmaschine
- Terrasse mit kleinem privaten Garten
- Echtholz-Parkettboden in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Elektrisch steuerbare Rollläden
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Videosprechanlage
- Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Glasfaserleitung für schnellstmögliches Internet und LAN-Anschlüsse in jedem Zimmer
- Design-Badezimmer mit modernster Premium - Sanitärausstattung (elegante Fliesen von Villeroy und Boch; hochwertige Armaturen von Grohe)
- Niedrige Energiekosten und hohe Schallisolierung dank effizienter KFW-55-Bauweise
- Weiße Fenster mit Dreifachverglasung
- Gesicherter Fahrradabstellraum
- Eigenes Kellerabteil mit Steckdose und Licht

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Kautions kann auch auf 3 Raten aufgeteilt werden.

## Lage

Die Wohnanlage befindet sich in St. Leonhard - einem aufstrebenden und lebendigen Künstler- und Kulturviertel. St. Leonhard befindet sich in der Nähe der Nürnberger Altstadt und ist mir sehr guter Verkehrsanbindung erreichbar.

Wichtiges auf einen Blick:

- nur 250m zur U-Bahn St. Leonhard
- 750m zur S-Bahn Schweinau, die Nürnberg und Ansbach verbindet
- in näherem Umkreis befinden sich: Kaufland, Aldi, Norma, Bäcker, Metzger, Garten Dehner, Zoo und Pflanzen Kölle, Apotheken und Arzt Häuser

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche