

Exposé

Wohnung in Nürnberg

***Erstbezug* Kfw 55 Neubau - sehr helle *vollmöblierte*
1-Zi Whg, einzugsbereit - provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-313709

Wohnung

Vermietung: **700 € + NK**

90482 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Summe Nebenkosten	120 €
Etagen	6	Mietsicherheit	2.100 €
Zimmer	1,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	31,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	31,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	70 €	Etage	2. OG
Heizkosten	50 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene, lichtdurchflutete gemütliche und vollständig eingerichtete 1-Zimmerwohnung von Privat (ohne Maklergebühr) zum Erstbezug, liegt in bester Lage im Nürnberger Osten.

In einem Ensemble mit 46 Wohnungen in einer neuen modernen Wohnanlage im Nürnberger Stadtteil Mögeldorf, liegt die Wohnung östlich der Nürnberger Altstadt und erfüllt alle Wünsche nach perfekter Verkehrsanbindung und Nähe zur Natur. Genießen Sie einen Abendspaziergang am Wöhrder See, oder den direkt angrenzenden Pegnitzauen in Tiergartennähe.

Passend zur großartigen Lage begeistert der Neubau mit zeitgemäßer Architektur und modernem Wohnkonzept.

In der Wohnung mit herrlichem Lichteinfall durch die Süd-Westausrichtung genießen Sie nach einem aktiven Tag die Abendsonne. Selbstverständlich ist die Wohnung neubautypisch über einen Aufzug stufenlos zu erreichen.

In Sachen Innenausstattung gehen Komfort und Atmosphäre Hand in Hand mit Funktionalität und Qualität: Moderne Haustechnik ist ebenso selbstverständlich wie hochwertige Materialien und Produkte bekannter Markenhersteller.

Neben der hochwertigen Einbauküche und Einbauschränken vom Küchenspezialisten, überzeugt die Wohnung durch den ideal genutzten Grundriss. Dabei ist der Wohnbereich vom Schlafbereich abgegrenzt.

Zu der hochwertigen Ausstattung gehört nicht nur die Einbauküche und -Schränke vom Küchenbauer in Schreinerqualität, sondern auch der Echtholz- bzw. moderne Fliesenboden mit Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung und die elektrischen Rollläden an den 5 bodentiefen Fenstern und eine Glasschiebtüre zum Wohlfühlbad mit Fenster und Glasduschabtrennung.

Die 3-fachverglaste Fenster in Verbindung mit einer kombinierten Wohnraumlüftungsanlage verhelfen Ihnen nicht nur zu günstigsten Heizkosten, sondern bieten darüber hinaus auch den bestmöglichen Lärmschutz. Beheizt wird das gesamte Haus mit einer modernen Kraft-Wärme-Kopplung (BHKW) nach KfW55-Standard und entspricht der Energieklasse A+.

Der in den Nebenkosten inbegriffene Kehr-, Reinigungs- und Räumdienst und der Hausmeisterservice für das Gemeinschaftsgut runden dabei das Angebot ab.

Ausstattung

Ausstattung

- Energieeffizienter Neubau mit Energieklasse A+ inkl. Lüftungsanlage
- Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
- Süd-Westausrichtung
- Personenaufzug
- Hochwertige Bodenbeläge (Echtholzparkett in Küche und Wohnbereich, moderne Fliesen im Eingangsbereich und Bad)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Videogegensprechanlage mit Farbdisplay
- Kabel-TV
- Glasfaser ab Frühjahr 2025 geplant
- Elektrische Rollläden

- Hochwertige Küche mit Einbauschränken und Elektrogeräten
- Modernes, großzügiges Bad mit Glasschiebetüre und Wand-Handtuchheizkörper
- sehr große, bodengleiche Dusche mit Echtglasduschabtrennung (1,2m x 1,2m)
- Bad mit Fenster

Weitere Angaben

Objektzustand: Neubau - Erstbezug

Qualität der Ausstattung: Gehoben

Kaltmiete Wohnung inkl. EBK: 700,- €

Nebenkosten: 120,- €

Energie

Energieausweis: A+ (KfW-55-Standard)

Heizungsart: Fußbodenheizung

Energieträger: Kraft-Wärme-Kopplung (BKHw)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

- Sofort einziehen und wohlfühlen (inkl. Bettwäsche, Handtücher, Geschirr, vollständige Küchenausstattung, Kaffeemaschine, Saugroboter und Putzutensilien)
- Die Wohnung ist vollmöbliert und ausgestattet mit einer modernen EBK mit 7tlg. Topfset, Gläsern, Geschirr und allen Küchenutensilien, großem Einbauschränk für Klamotten, Lampen, ausziehbarer Tisch, Stühle, modernem drehbaren Wipp-Relaxsessel von FlexiSpot, Fernseher, Bett, Nachtkästchen und Garderobe mit großem Spiegel und Schuhschränk)
- Wertige Einbauküche vom Küchenbauer mit Einbauschränken, Backofen, Induktionsherd, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination
- kleiner öffentlicher Parkplatz direkt neben dem Gebäude
- direkter öffentlicher Zugang zum See neben dem Gebäude
- Wäscherei im Nachbargebäude
- Gastronomie in unmittelbarer Nähe lässt keine Wünsche offen
- Keine Haustiere
- nur an Nichtraucher

Lage

Beste Lage im Grünen mit idealer Verkehrsanbindung zu Autobahnen und Innenstadt.

Die Wohnung liegt im Stadtteil Mögeldorf, im Nürnberger Osten, direkt an den Auen des Wöhrder Sees. Hier erreichen Sie die Altstadt in nur wenigen Fahrradminuten über

verkehrsberuhigte Radwege am See und der Pegnitz entlang. Das Naherholungsgebiet Wöhrder See ermöglicht nicht nur schöne Spaziergänge mit atemberaubendem Blick auf die weltberühmte Dürer-Altstadt, sondern lädt auch zu ausgedehnte Joggingrunden oder Radtouren an den Auen der Pegnitz ein.

Die Nahverkehrsanbindung mit der Straßenbahn in unmittelbarer Nähe ist perfekt. Auch die S-Bahn ist fußläufig gut erreichbar.

Der Nürnberger Hauptbahnhof ist in ca. 10 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, der Nürnberger Flughafen in ca. 14 Minuten mit dem Auto entfernt.

Die nächste Autobahnauffahrt ist ebenso in ca. 10 Autominuten erreichbar.

Infrastruktur:

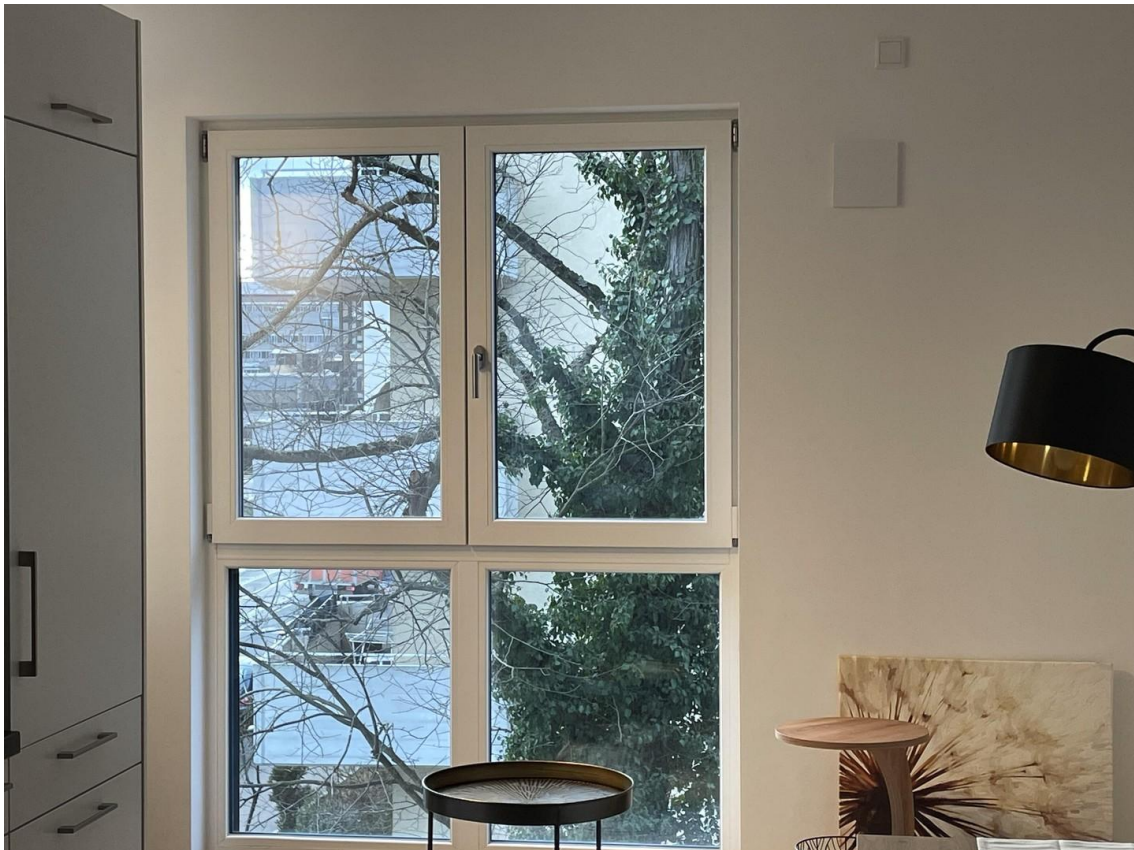
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



aus dem Wohnbereich

Exposé - Galerie



Garderobe



Eingang

Exposé - Galerie



Küche in den Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Bad



große Dusche 1,2mx1,2m

Exposé - Galerie



Bad mit Glasschiebetüre



vom Bad Richtung Schlafbereich

Exposé - Galerie



Schlafbereich

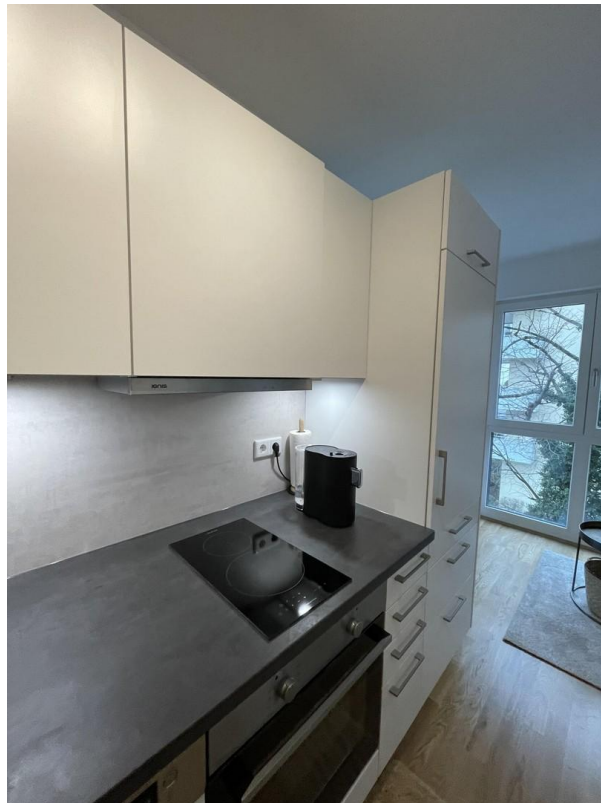


Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

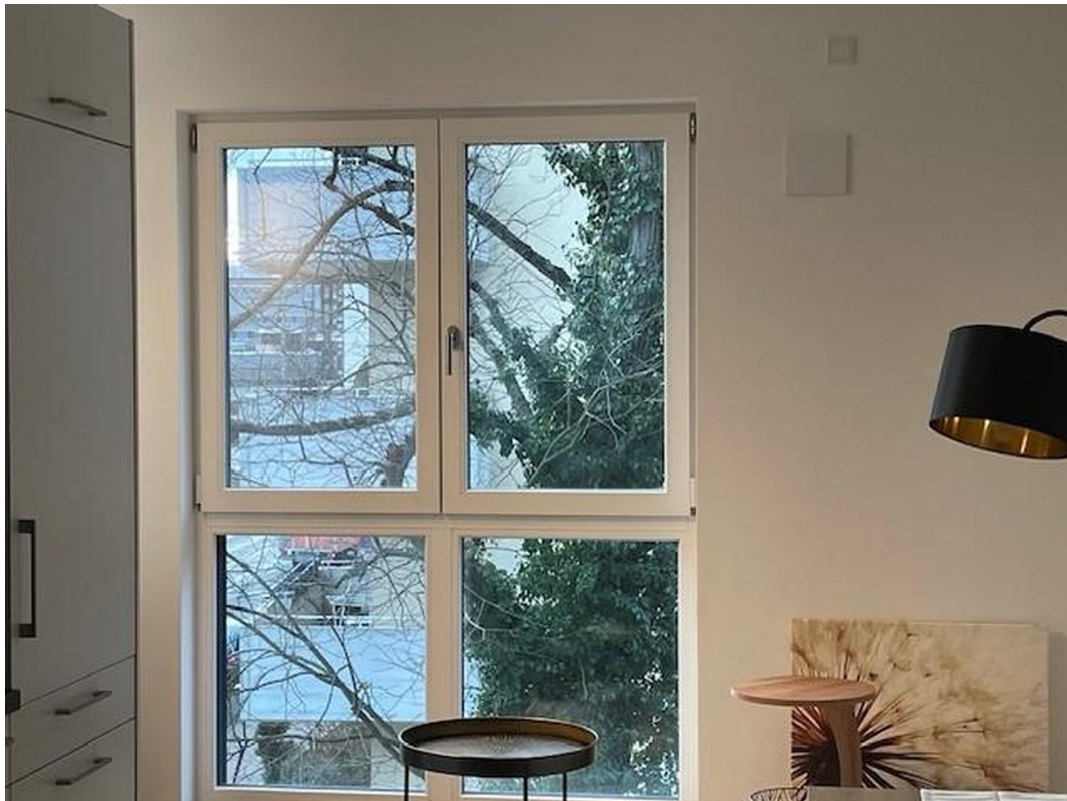
Exposé - Galerie



Küche mit Auszügen



Geschirr



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Dreh-Relax-Wippsessel

Exposé - Grundrisse

