

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in gepflegter Wohnanlage (bis zu 3 Jahre zu vermieten)



Objekt-Nr. OM-314952

#### Wohnung

Vermietung: **1.390 € + NK**

Am Goldhammer 9  
90491 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.11.2024
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.170 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle und schöne Wohnung könnte bei Bedarf schon ab 1. 10. 2024 mit einem Abschlag bis zum Einbau der neuen Küche Mitte Oktober 2024 gemietet werden. Sie befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1995 mit direkter Lage an den Pegnitzauen.

Über das Treppenhaus oder den Aufzug erreicht man die im zweiten Obergeschoss gelegene Wohnung. Die geräumige Diele öffnet sich zum großen, lichtdurchfluteten Wohnbereich. Dieser bietet durch seine bodentiefe Fensterfront auch den Zugang zum großzügigem Balkon mit seinem schönen Blick ins Grüne.

Die an den Wohn-/Essbereich angrenzende Küche ist ebenfalls hell und freundlich. Eine Vorratskammer ist an die Küche angeschlossen. Mitte Oktober 2024 ist der Einbau einer komplett neuen Küchenausstattung terminiert.

Der Bereich mit Schlafzimmer und großzügigem Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss erschließt sich von der Diele über einen kleinen Flur. Zusätzlich ist dort ein separates Gäste-WC vorhanden.

Ein weiteres Zimmer kann aufgrund seiner Größe ganz individuell als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.

## Ausstattung

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Daneben befinden sich im Keller weitere Gemeinschaftsräume wie Fahrradraum und Waschmaschinen- / Trockenraum (Nutzung der Waschmaschine und des Trockners stehen dort der Hausgemeinschaft gegen Entgelt zur Verfügung) sowie der Zugang zur Tiefgarage.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist für die Wohnung vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Dieses Angebot eignet sich, wenn Sie z. B. beruflich für eine begrenzte Zeit in Nürnberg gebunden sind und eine schöne, lebenswerte Wohnumgebung suchen. Bei Bedarf kann die Wohnung auch teilmöbliert vermietet werden.

Versorgung: Städtische Wasserversorgung, Städtische Stromversorgung

Serviceleistungen: Hausmeister

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in Nürnberg St. Jobst. Sie grenzt direkt an das Naherholungsgebiet Pegnitzwiesen/Wöhrder See, das mit zahlreichen Spazier- und Fahrradwegen einen hohen Freizeitwert bietet.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Bus- und Straßenbahnhaltestellen, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Größere Einkaufsmärkte und das Stadtzentrum können mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit dem Fahrrad oder dem Auto gut erreicht werden.

Die Zubringer zu den Bundesautobahnen A 3, 6, 9, die angrenzende A 73 und die Südwesttangente sind nicht weit entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ausblick Balkon

# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küchenplanung Teilansicht

# Exposé - Galerie



Küchenplanung Grundriss



Schlafzimmer



weiteres Zimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer - Teilansicht 1



Badezimmer - Teilansicht 2

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Hausansicht Innenhof

# Exposé - Grundrisse



Wohnungsgrundriss

# Exposé - Grundrisse

<b>2. OBERGESCHOSS</b>		
Diele	ca.	10,66 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca.	29,84 m <sup>2</sup>
Kochen	ca.	9,42 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca.	2,50 m <sup>2</sup>
Loggia zu 1/2	ca.	4,30 m <sup>2</sup>
Kind	ca.	14,41 m <sup>2</sup>
Flur	ca.	2,66 m <sup>2</sup>
Eltern	ca.	18,37 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	12,00 m <sup>2</sup>
WC	ca.	2,85 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>107,01 m<sup>2</sup></b>

Flächenübersicht