

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### 2 Zimmer Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. **OM-319007**

#### Wohnung

Vermietung: **700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Petra Heller

90478 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	130 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	2.100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Hochparterre-Wohnung, die in der 1. Etage liegt, kann ab dem 1.1.2025 bezogen werden. In dem Objekt stehen zwei hübsche Zimmer zur freien Entfaltung zur Verfügung. Der Balkon richtet sich in einen ruhigen, großzügigen Hinterhof und lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein. Im vorhandenen Kellerraum können Sie Ihre Habseligkeiten bequem unterbringen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit ein Fahrrad in einem separaten Fahrradkeller unterzubringen.

## Ausstattung

Die Wohnung wird in einem renovierten Zustand vermietet. Bad, Fenster, Türen werden erneuert. Im Wohnzimmer ist ein Parkett verlegt. Alle anderen Räume sind mit Vinyl ausgelegt. Das Bad mit Dusche ist gefliest.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Ich bitte um folgende Bewerberunterlagen:

MieterInnen-Selbstauskunft

Identitätsnachweis

Einkommensnachweis

Schufa Bonitätscheck

Keine Haustiere (Hunde, Katzen)

## Lage

Das Objekt befindet sich in belebter Wohnlage in Nürnberg Ludwigsfeld. In direkter Umgebung finden Sie einige Restaurants, Cafés, Bäckereien, Supermärkte und Ärzte vor. Auch mehrere Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Bars und Reinigungen erreichen Sie. Für Ausflüge bieten sich die Naherholungsgebiete Wöhrder See, Dutzendteich und Luitpoldhain in nächster Nähe.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

