

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nürnberg

### neuwertige 2-Zi. Terrassenwohnung mit Küche



Objekt-Nr. OM-320629

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **899 € + NK**

90439 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	165 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	2.697 €	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 hochwertigen 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

- Terrasse im kleinen privaten Garten
- Echtholz-Parkettboden in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- elektrische Rollläden
- 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:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

## Sonstiges

Die Kautionszahlung kann auch auf 3 Raten aufgeteilt werden.

Bei Anfragen bitte ich um eine kurze Vorstellung.

Die nächsten Besichtigungen finden am 3. November statt.

Die Wohnung kann bei Bedarf auch kurzfristig bezogen 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



Bad

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

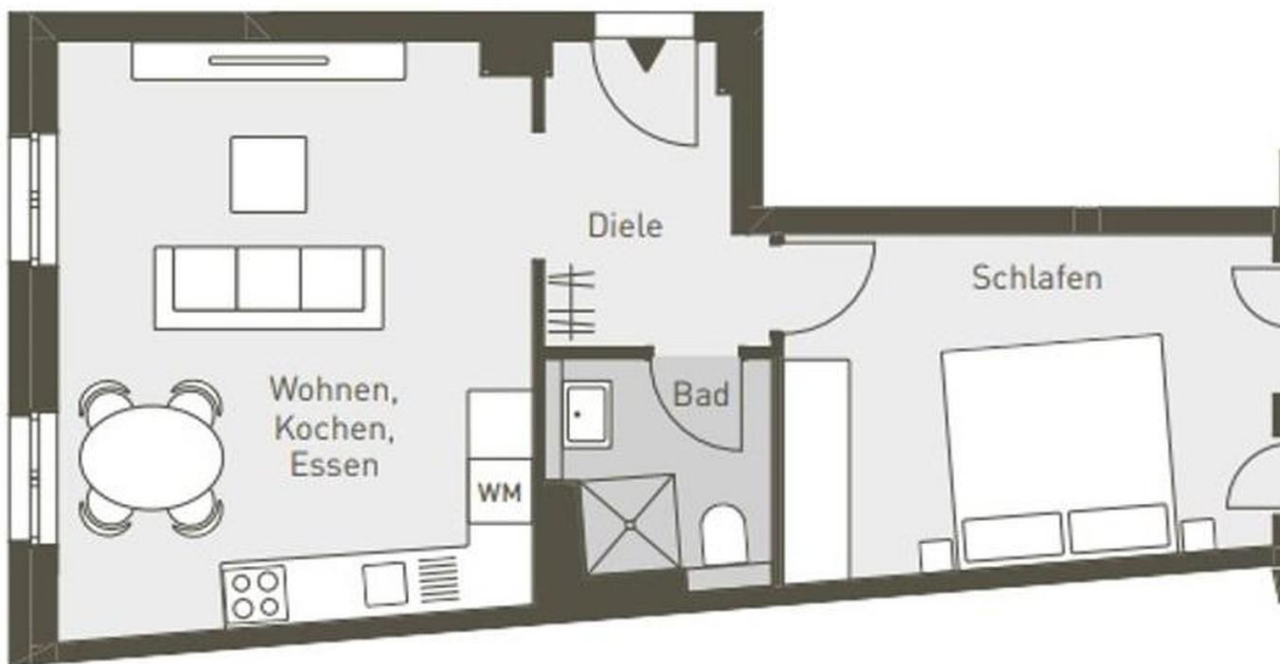
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer und Terrasse



# Exposé - Grundrisse



Grundriss