

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage in Nürnberg mit EBK



Objekt-Nr. **OM-321738**

#### Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Lena Berthold

Heroldstraße 11  
90408 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1908	Mietsicherheit	2.250 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Nebenkosten	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit diesem Exposé stellen wir Ihnen eine 3-Zimmer-Wohnung im schönen und zentrumsnahen Nürnberger Stadtteil Gärten hinter der Veste vor. Die Wohnung befindet sich im 3. OG eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses, welches im Jahr 2023 aufwendig durch den Eigentümer saniert wurde.

Die Wohnung besticht insbesondere durch Ihre Helligkeit. Die modern gestaltete Raumaufteilung sowie das gepflegte Gemeinschaftseigentum runden den ansprechenden

Gesamteindruck der Wohnung ab.

Sie betreten die Wohnung über den Flur, in welchem Sie ausreichend Platz für eine Garderobe vorfinden. Von hier gelangen Sie zunächst in die helle und geräumige Küche, welche zum Verweilen, Kochen und Entspannen einlädt und mit einer Einbauküche ausgestattet ist.

Neben der Küche befindet sich links die separate Toilette und rechts davon das Badezimmer mit Dusche.

Auf der rechten Seite des Flurs befindet sich weiterhin das gemütlich anmutende Wohnzimmer. Über dieses erreichen Sie das Schlafzimmer und ein zusätzliche Zimmer, welches individuell nach Bedarf als Arbeits-, Ankleide- oder zusätzliches WG-Zimmer genutzt werden kann und Ihnen somit vielfältige Möglichkeiten bietet, die Wohnung an Ihre Gegebenheiten anzupassen.

Zusätzliche Staufläche erhalten Sie zudem durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil.

## Ausstattung

- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Badezimmer mit Dusche
- Ansprechender Grundriss
- Einbauküche
- Moderne Gasetagenheizung (mtl. Abschläge sind direkt an den Versorger zu entrichten und sind NICHT in der Gesamtmiete enthalten)
- 2023 umfassende Modernisierung des Gemeinschaftseigentums
- Zentrumsnahe Lage (wenige Minuten in die Innenstadt)
- Sehr ruhige Seitenstraße
- Optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Ruhiger und gepflegter Innenhof
- Großzügiges Kellerabteil

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus im schönen und begehrten Stadtteil Gärten hinter der Veste. Von hier aus gelangen Sie innerhalb weniger Minuten direkt in die Nürnberger Innenstadt.

Aufgrund der idealen Anbindung sind sämtliche öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, Bus, Straßenbahn) innerhalb weniger Gehminuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Ärzte, usw. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ebenso befinden sich Schulen und Kindergärten sowie das beliebte Westbad in direkter Umgebung.

Mit dem Pkw gelangt man umgehend auf die Bundesstraße 4R, welche das Stadtgebiet ringförmig umläuft und von der sie Anschluss in sämtliche Richtungen z.B. Ingolstadt, München, Regensburg, Berlin, Stuttgart, etc. finden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	142,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Toilette

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse

