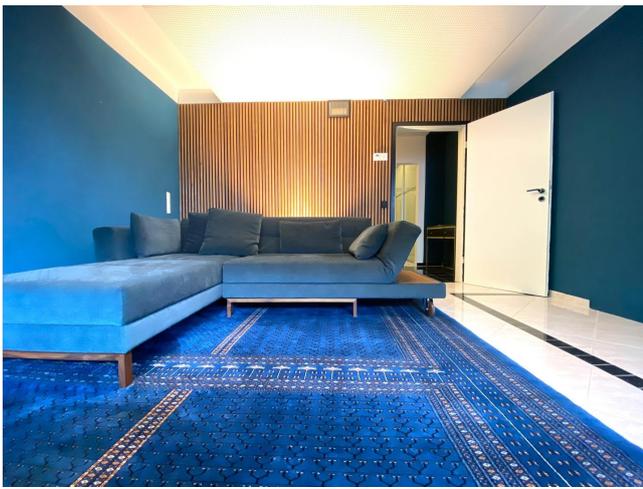


Exposé

Maisonette in Nürnberg

**Erstbezug nach Renovierung - 2 Zi. Maisonettewohnung,
zwei Balkone, Nürnberg-St. Leonhard!**



Objekt-Nr. OM-325214

Maisonette

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:
Alexander Wolf

90439 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	290 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	40 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vermietung: Erstbezug nach Renovierung - 2 Zi. Maisonettewohnung mit zwei Balkonen in Nürnberg-St. Leonhard!

Eine wunderschöne Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus wartet auf nette neue Mieter.

Das besondere Highlight dieser Wohnung sind die zwei südlich ausgerichteten großzügigen Balkone.

Modernisierungsmaßnahmen:

- 2024 Teppichboden im Wohnzimmer entfernt und durch hochwertigen Klick-Vinyl Boden ersetzt
- 2024 Smart-Home im oberen Bereich installiert
- 2024 alte Einbauküche fachmännisch entfernt
- 2022 Fliesenboden Eingangsbereich
- 2002 Gaszentralheizung
- 1990 Badezimmer
- 1990 Fliesen Schlafzimmer
- 1990 Fliesen Flur oben

Objektmerkmale:

- Objekttyp Maisonettewohnung
- Gebiet Nürnberg, St. Leonhard
- Zustand: sehr gepflegt, frisch renoviert
- Wohnfläche ca. 72 m²
- Baujahr 1981

Weitere Informationen:

- Bezug ab 15.01.2025 möglich
- Geschosslage Hochparterre + 1. OG (Maisonette)
- Anzahl Zimmer 2 Anzahl Badezimmer
- 1 Stellplatz-Art Außenstellplatz
- Heizung Gas
- Heizungsart Zentralheizung
- Energieausweis Verbrauchsausweis, 82,00 kWh/(m²a), Bj. 1982, C

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet. Die monatliche Kaltmiete inkl. Stellplatz beträgt: 990€ zzgl. 290€ NK inkl. Heizkosten. Die Kautions beträgt zwei Monatskaltmieten.

Melden Sie sich bei Interesse gerne per persönlicher Nachricht. Wir werden ab ca. 10.01.2025 mit den Besichtigungen starten und melden uns zeitnah bei den Interessentinnen und Interessenten zurück.

KONTAKT FÜR ANFRAGEN UND BESICHTIGUNGEN:

Adresse: Kreuzerstraße, 90439 Nürnberg

✉ E-Mail: wohnung-leonhard@freenet.de

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale:

- Kfz Außenstellplatz
- Kellerabteil
- Aufzug
- Wasch- und Trockenraum
- Gaszentralheizung
- Fahrradraum
- Fliesenboden
- Badezimmer mit großer Eckbadewanne
- Moderner Einbauschränk
- Offene Küche (alte Einbauküche bereits entfernt und frisch renoviert)
- Teilweise elektrische Rollos
- Smart Home - Homematic System (für obere Rollos und Heizkörper)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

Lage

Zur Lage und zum Stadtteil:

St. Leonhard ist von einer lebendigen Wohngegend geprägt, die eine Vielzahl von Annehmlichkeiten bietet. In unmittelbarer Nähe finden Bewohner Geschäfte für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Baumärkte und Drogerien. Die Wohngegend ist hervorragend an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden, so etwa an die U2 Richtung Nürnberger Innenstadt und Flughafen sowie die S-Bahn Richtung Erlangen. Mit dem nahe gelegenen Westpark ergeben sich Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien. Die Nähe zu Schulen, Kindergärten und auch zu gastronomischen Einrichtungen macht die Lage zu einem bequemen und familienfreundlichen Wohnort, der sowohl den täglichen Bedarf als auch Freizeitmöglichkeiten abdeckt.

- Die U-Bahn erreichen Sie zu Fuß in ca. 2 Minuten
- Sie sind in ca. 12 Minuten in der Nürnberger Innenstadt
- Mit dem Auto oder der U-Bahn sind Sie in 20 Minuten am Flughafen
- Sie finden alles für den täglichen Bedarf in direkter Umgebung
- Sie haben ein vielfältiges Freizeitangebot in der näheren Umgebung

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Wohnung oben



Exposé - Grundrisse

Grundrisse des Objekts

Wohnung unten



Exposé - Anhänge

1.

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013



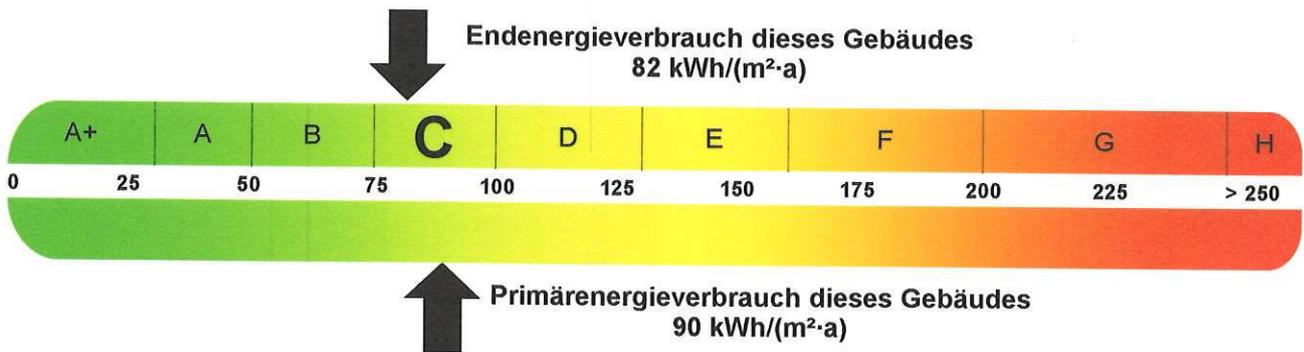
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2018-002172469

Registriernummer ²⁾



Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

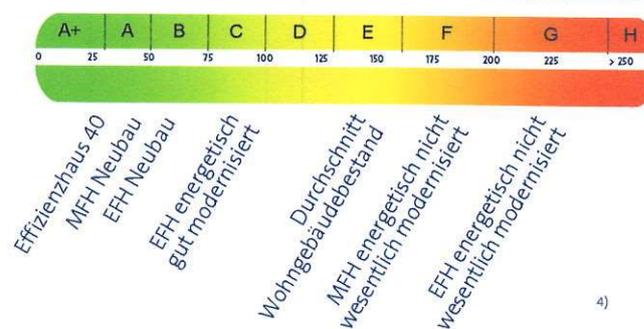
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

82 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.14	30.06.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	223.214	62.039	161.175	1,11

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus