

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Hochwertige 3 Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-325465

#### Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Léon Heinlein  
Telefon: 0173 4054933

90431 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.01.2025
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	95 €	Badezimmer	1
Heizkosten	120 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	215 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem charmanten Gebäude, das 1965 erbaut wurde und nur acht Wohneinheiten umfasst. Insgesamt besteht das Gebäudeensemble aus drei Häusern, jedes mit ebenfalls acht Einheiten. Unsere Wohnung selbst bietet ca. 75 Quadratmeter Wohnfläche und einen großzügigen Balkon, der im Sommer zum Verweilen einlädt. Sie liegt im ersten Stock – ohne Aufzug, aber mit einer angenehmen Treppenhöhe.

Ein besonderes Highlight: Die Wohnung wurde 2018 aufwendig kernsaniert. Dabei wurden nicht nur die Decken abgesenkt und einige Wände neu gesetzt, um eine moderne und offene Raumaufteilung zwischen Wohnzimmer und Küche zu schaffen, sondern auch durchgängig hochwertige Granitfliesen verlegt, die der Wohnung eine elegante Note verleihen. Lediglich im Bad wurden klassische Fliesen verlegt

Die Wohnung verfügt über zusätzlichen Stauraum im Keller und auf dem Dachboden, sodass ausreichend Platz für alles Wichtige vorhanden ist.

Direkt gegenüber wird derzeit eine neue Schule mit Tiefgarage errichtet, und es gibt Gerüchte, dass dort möglicherweise Stellplätze zum Mieten oder Kaufen angeboten werden – diese Information ist jedoch noch unbestätigt.

Die Wohnung wird teilmöbliert vermietet mit folgenden Möbeln:

Schlafzimmer: Boxspringbett, schwebetürenschränk und 2 Nachttischen

Wohnzimmer: lowboard, Wohnzimmertisch, Sofa

Küche: Einbauküche, Esstisch mit 6 Stühlen

Bad voll ausgestattet

ebenso wie zwei Schränke im Keller. Besonders erwähnenswert sind die Spülmaschine und der Herd, die vor zwei Jahren neu angeschafft wurden, sowie ein Wäschetrockner in der Küche.

Auf Wunsch können wir die Wohnung auch vollmöbliert zur Verfügung stellen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Lage der Wohnung könnte kaum besser sein: Sie befindet sich im zentralen Nürnberger Stadtteil Großreuth bei Schweinau. Alles, was Du für den Alltag benötigst, ist bequem zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Der Bus hält fast direkt vor der Haustür, und zur U-Bahn sind es nur etwa zwei Minuten zu Fuß. Für den Fall, dass Du mit dem Auto unterwegs bist, sind ausreichend Parkplätze vorhanden, und es wird sogar über Anwohnerparkplätze nachgedacht.

Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und diverse Geschäfte wie Bäcker, Metzger und Friseur sind in unmittelbarer Nähe. Für den täglichen Bedarf sind Lidl und Norma in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Weitere Supermärkte und Läden, darunter Aldi, Rewe, und Kaufland, sind ebenfalls in der Nähe. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der direkten Umgebung, was die Wohnung ideal für Familien macht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer Bett

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Schrank



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Dusche

# Exposé - Galerie



Bad



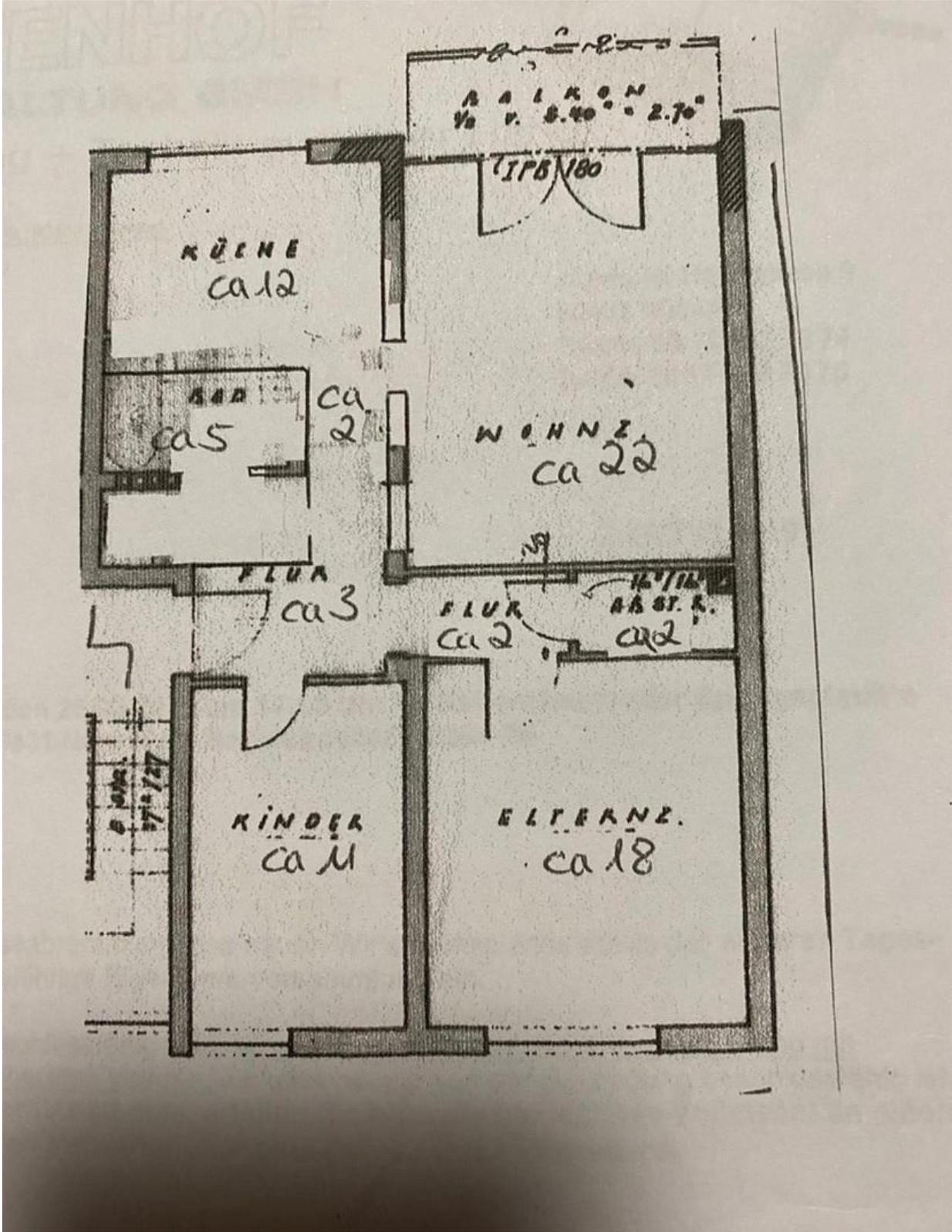
Kinder / Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Kinder/ Arbeitszimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriß