

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### 1-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche



Objekt-Nr. **OM-326104**

**Wohnung**

Vermietung: **450 € + NK**

Landgrabenstraße 23  
90443 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	32,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	140 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	1.350 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Anwesen besteht aus zwei Hauseingängen mit insgesamt 24 Wohneinheiten.

Die kleine Etagenwohnung liegt zurückgesetzt von der Straße im 1. Obergeschoss.

Das Anwesen befindet sich in einem gepflegten Zustand. Zur Wohnung gibt es ein Kellerabteil.

## Ausstattung

Die nette 1-Zimmer-Etagenwohnung im 1.OG besteht aus dem Wohnraum, der Küche und dem Bad. Das große Kunststoffisolierglasfenster mit Außenrollo im Wohnbereich aus dem Baujahr 2010 bringt viel Licht in das Innere des Raumes. Im

Flur und im Wohnraum liegt ein Laminatboden. Der Küchen- und Bad-Boden ist einheitlich gefliest. Das Bad mit Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss wurde zum Teil neu gefliest. In der Küche befindet sich eine kleine Küchenzeile inklusive Spülmaschine aus 2021. Der Spiegelschrank, das Badschränkchen und der Kühlschrank gehören mit zum Inventar. Ebenso sind in allen Räumen moderne LED-Deckenleuchten installiert. Die gesamte Elektrik der Wohnung wurde 2021 erneuert sowie alle Räume tapeziert und weiß gestrichen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Besichtigungstermine nach Rücksprache, vorzugsweise am Wochenende oder unter der Woche ab 18 Uhr.

\*\*\*Bezugstermine 01.03.2025\*\*\*

## Lage

Das Objekt liegt in belebter Gegend in Nürnberg Steinbühl. In direkter Umgebung finden Sie mehrere Restaurants, Cafés, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum vor. Auch ein paar Bars, Modegeschäfte, Fitnessstudios, Reinigungen und Grün- und Parkanlagen erreichen Sie.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	139,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Beispielbild Wohnzimmer



# Exposé - Galerie

