

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Erstbezug nach Sanierung: Geschmackvolle 2-Zimmer-Wohnung mit geh. Innenausstattung



Objekt-Nr. OM-326579

### Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thomas Üebler

Linnéstraße 13  
90443 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	2.700 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	15.02.2025
Wohnfläche	60,50 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	120 €	Badezimmer	1
Heizkosten	110 €	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	230 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab 15.02.2025 können Sie diese freundliche, helle und komplett sanierte Wohnung beziehen. Sie befindet sich im 4. OG mit Aufzug eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ruhigen Nachbarn. Die Wohnung befindet sich gerade in der Fertigstellung.

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um einen Erstbezug nach Sanierung.

Ein Energieausweis liegt vor.

Die Wohnung hat einen guten Schnitt, alle Räume erreichen Sie über den großzügigen Flur in dem sich zusätzlich ein Einbauschrank befindet wo Sie bequem Ihre Sachen verstauen können.

Die Küche ist geräumig und bietet Platz für eine kleine Sitzmöglichkeit.

Das modern gestaltete Bad mit Handtuchheizkörper hat ein Fenster und ist durch die Einbaustrahler in der Decke angenehm hell.

In den zwei schönen, hellen und großzügigen Zimmern können Sie sich ganz nach Ihrem Geschmack einrichten und entfalten.

Zur Wohnung gehört ein großer Balkon sowie ein Kellerabteil.

Die Wohnung ist ideal für Paare jeden Alters genauso wie für Singles.

## Ausstattung

- neue 3-fachverglaste Fenster
- elektrische Rollos
- hochwertige Bodenbeläge (Vinyl) im Schlaf- und Wohnzimmer, großformatige Bodenfliesen im Flur und der Küche
- modernes Bad mit begehbarer Dusche und hochwertiger Ausstattung
- Einbaustrahler im Flur, Bad und Küche
- Einbauschrank im Flur

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

## Lage

Die Linnéstraße liegt im Nürnberger Stadtteil Steinbühl, einem zentralen Teil der Südstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine urbane Wohnbebauung und eine hervorragende Infrastruktur aus, die sowohl Familien als auch Singles anspricht.

In fußläufiger Nähe befindet sich der Maffeiplatz, ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit U-Bahn- und Busanbindungen, die eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt ermöglichen. Zudem gibt es in der Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen, die den Alltag erleichtern.

Ein besonderes Highlight der Lage ist der geplante „Pocket-Park“ an der Kreuzung Linnéstraße und Gibitzenhofstraße. Diese rund 450 m<sup>2</sup> große Grünfläche wird im Rahmen eines städtischen Projekts neugestaltet. Geplant sind eine biodiverse Blumenwiese, Strauchpflanzungen sowie ein barrierefreier Aufenthaltsbereich mit Sitzmöglichkeiten – ideal für erholsame Pausen und Begegnungen.

Die Südstadt von Nürnberg ist bekannt für ihre lebendige und kulturell vielfältige Atmosphäre. Hier treffen historische Gebäude auf moderne Architektur, ergänzt durch ein breites Angebot an Freizeit- und Kulturmöglichkeiten, die das Leben in diesem Stadtteil besonders bereichern.

Die Linnéstraße verbindet urbanes Wohnen mit guter Infrastruktur, Grünflächen und einem dynamischen Umfeld – eine attraktive Lage für alle, die das Stadtleben schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad

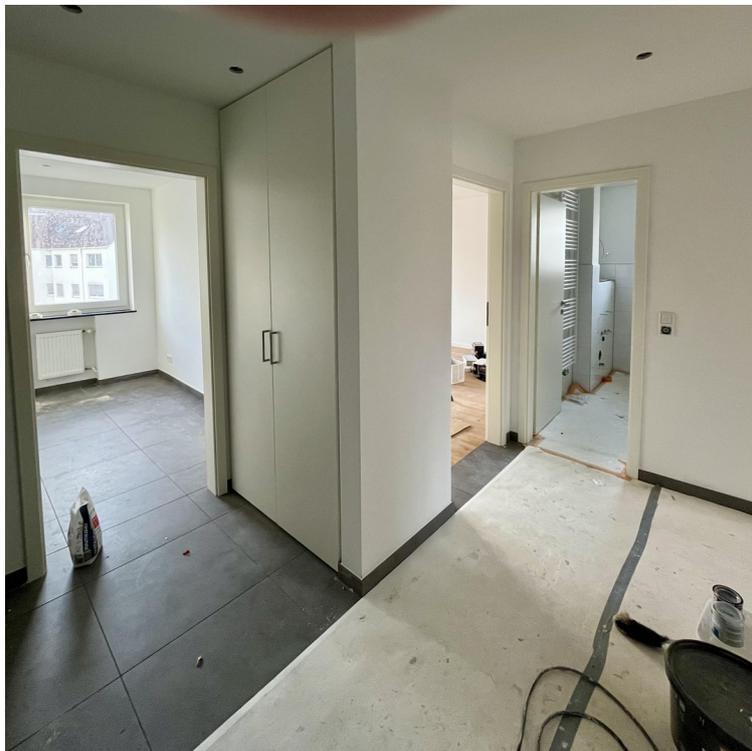


Dusche

# Exposé - Galerie

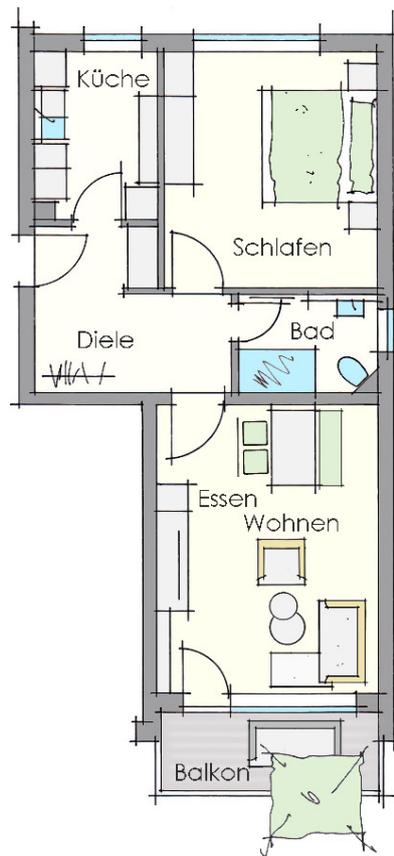


Küche



Flur

# Exposé - Grundrisse



Zeichnung zur Maßentnahme nicht geeignet! Freie Architektendarstellung!