

# Exposé

## Maisonette in Nürnberg

### Helle 2 Zimmer-Maisonette-Wohnung direkt am Marienbergpark



Objekt-Nr. OM-327519

### Maisonette

Vermietung: **1.000 € + NK**

90425 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Summe Nebenkosten	200 €
Etagen	2	Mietsicherheit	2.500 €
Zimmer	2,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.04.2025
Energieträger	Gas	Zustand	gepflegt
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Eingangsbereich befindet sich die Garderobe.

Über den Flur erreichen Sie den offenen Küchen-, Wohn-, und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse.

Im kleinen, nach Westen ausgerichteten Garten genießen Sie gemütliche Stunden.

Eine Markeneinbauküche, komplett mit Einbaugeräten, befindet sich bereits in der Wohnung und ist im Mietpreis inkludiert.

Zum modernen Tageslichtbad gehören: Dusche mit Regenbrause, Waschtisch, WC, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss.

Über die Buchenholztreppe erreichen Sie das großzügig gestaltete Schlafzimmer.

## Ausstattung

- elektrische Rollos
- Belüftungsanlage
- großformatige, moderne Fliesen im Wohnbereich und Bad
- heller Laminatboden im Schlafzimmer
- Homewaysystem
- Gegensprechanlage
- 3-fach verglaste Isolierfenster aus Aluminium
- Einbauküche komplett mit Einbaugeräten (Spüle, Geschirrspüler, Backofen, Herd, Dunstabzug und Kühlschrank)
- Der Winterdienst wird von einem Hausmeisterdienst erledigt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche

## Lage

Die im Jahre 2020 neu gebaute Wohnung liegt in einer zu Wohnzwecken umgebauten ehemaligen Bauernhofanlage im Nürnberger Stadtteil Großreuth hinter der Veste.

Der nur ca. 200 Meter entfernte Marienbergpark gehört zu den größten Parkanlagen Nürnbergs und lädt zum Sport nach der Arbeit oder einfach nur zum Verweilen in der Natur ein.

Eine Bushaltestelle befindet sich unweit der Wohnung mit guter Anbindung an die Innenstadt, den Hauptbahnhof und den Nürnberger Verkehrsflughafen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe zur Wohnung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Dusche



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Arbeitsbereich

# Exposé - Galerie

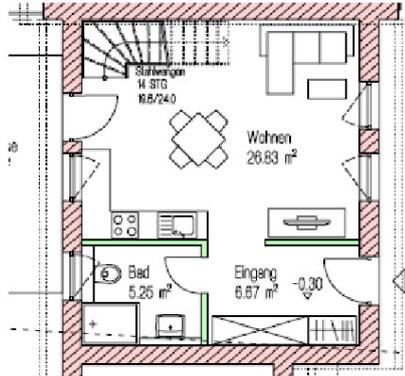


Schlafzimmer

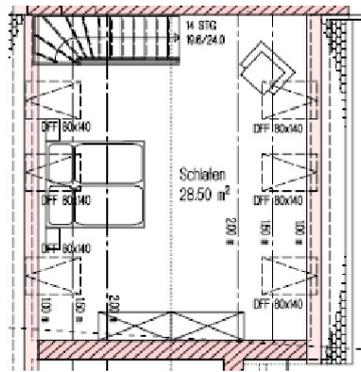


Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss