

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Nürnberg

**Erstbezug! zentrale, ruhige, hochwertige 3 Zi Whng.  
nähe Stadtpark**



Objekt-Nr. **OM-327809**

**Loft, Studio, Atelier**

Vermietung: **1.440 € + NK**

Ansprechpartner:  
Rainer Kallauch

Ludwig-Feuerbach-Straße 4b  
90489 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	15.02.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	360 €	Etage	4. OG
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	4.545 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene, 3 Zimmerwohnung mit 96 qm besticht durch ihren durchdachten Grundriss und ihre hochwertige Einbauküche, die mitvermietet wird. Sie befindet sich im Abschnitt "Gold", d. h. das war das beste Paket, was der Vermieter für Sie kaufen konnte.

Das Objekt Park Lane wurde von der Firma MAUSS Bau fertig gestellt. Restarbeiten in der Wohnung und den Anlagen des Gemeinschaftseigentums sind noch am Laufen.

Die Wohnung befindet sich im 4. OG in perfekter Süd/Westausrichtung. Sonne ist garantiert. Besonders macht die Wohnung sowie das gesamte Objekt, die geschickt versetzten Balkone. hier um die gesamte Wohnung führend. Siehe Bilder.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

kleiner Flur

Gäste WC links

Wohnzimmer mit Küchenzeile rechts (mit eigenem Balkonzugang aus der Küche heraus)

kleiner Flur

Schlafzimmer/Arbeitszimmer 1

Schlafzimmer/Arbeitszimmer 2

großes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss

Alles nach KFW 55 Standard. d. h. hier wohnen Sie sehr energiesparend.

## Ausstattung

Fahrstuhl bis vor die Wohnungstür aus dem Keller und der Tiefgarage

barrierefrei

Klingel mit Display

Heizung: Fußbodenheizung mit Fernwärme

Eingerichtete Küche deckenhoch: Einbauspüle, Geschirrspüler Bosch vollintegriert, Liebherr Kühl/Gefrierkombination, Dunstabzug Bosch Umluft, Bosch Backofen Set Bosch HBA4330B1 und Kochfeld PKN645BB2E Glaskeramik, Abfalltrennung 3 Behälter, Unterbauleuchtenet

Balkon: umlaufend und sonnenverwöhnt

Fenster: Kunststoff Isolierverglasung mit elektrischen Rollläden, sowie feststehendem zusätzlichen Glaselement für noch mehr Helligkeit in Ihren Räumen

Fußboden: Parkett, Fliesen, Hartholz auf dem Balkon

Bad: Doppelwaschtisch Laufen, Dusche bodengleich

Zur Wohnung gehört der Kellerraum K131.

Ein Parkplatz TG137.08 in der Tiefgarage (Verschiebeparkersystem, siehe Bild)

Die Wohnung wird mit Tiefgaragenstellplatz vermietet. Für Mieter ohne Auto wird vom Vermieter eine Untervermietungs Erlaubnis erteilt. Mietautostation direkt vor der Haustüre Richtung U2.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Sonstiges**

Bei Interesse bitte die Mieterselbstauskunft ausfüllen, mir zusenden. Ich nehme dann telefonisch mit Ihnen Kontakt auf wegen Klärung von Fragen, falls Sie vorab welche haben und Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins. Es finden bei diesem hochwertigen Objekt natürlich nur Einzel-Besichtigungstermine statt. Damit Sie in Ruhe diese wundervolle Wohnung und ihrem Ausblick genießen können.

Mietbeginn ab 01.02. möglich, aktuell noch Restarbeiten ausstehend.

Die Nebenkostenvorauszahlung wurde nur geschätzt. Die Hausverwaltung ist gerade dabei die erste Eigentümerversammlung vorzubereiten, damit diese dann den ersten Wirtschaftsplan beschließen kann.

Impressum siehe: [www.ihre-immobilienvermittlung.de](http://www.ihre-immobilienvermittlung.de)

**Lage**

Perfekte innerstädtische Lage:

Die Wohnung befindet sich im Stadtzentrum, ist dennoch ausgesprochen ruhig.

Wege (zu Fuß oder mit dem Rad):

Zur Haltestelle Rennweg der U2 (Hauptbahnhof-Flughafen): 10m

Stadtpark: 200 m

Kßlerplatz (Ohm Hochschule): 1.000 m

Hochschule für Musik: 1.400 m

Rathenauplatz: 600 m

Rathaus: 1.200 m

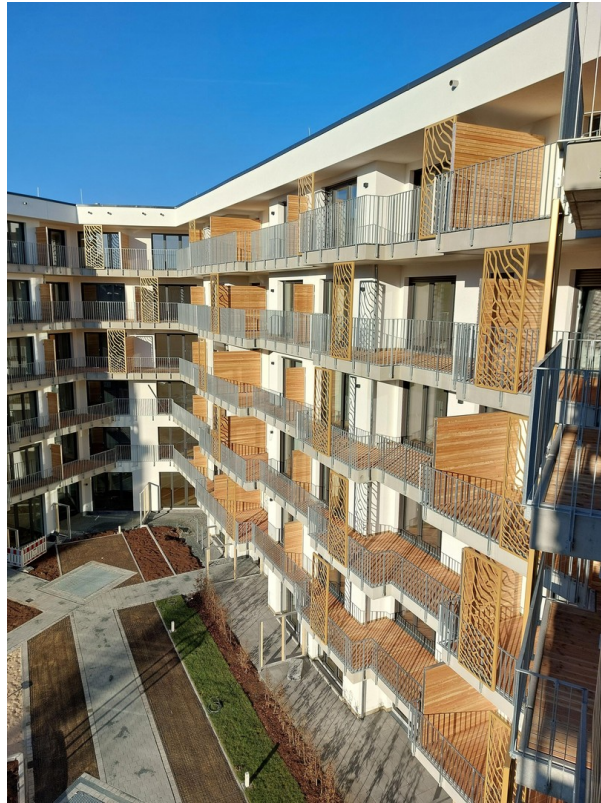
Kinokomplex Cinecitta: 1.300 m

In der direkten Umgebung der Wohnung gibt es seine Vielzahl kleiner Restaurants und Bars, sowie Ärzte, Apotheken, ....

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



seitliche Ansicht Innenhof



umlaufender Balkon



# Exposé - Galerie



Blick Richtung Straße



Blick Richtung Süden

# Exposé - Galerie



Blick entlang der Wohnung



Ausblick Wohnzimmer



hochwertige Studio-Küche



# Exposé - Galerie



eigene Tür in der Küche



Wohnbereich Richtung Küche

# Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmer



Flur Richtung (Wohn)Zimmer



Flur Richtung Bad



# Exposé - Galerie



Schlaf / Arbeitszimmer 1



Schlaf / Arbeitszimmer 1



Schlaf / Arbeitszimmer 2

# Exposé - Galerie



gr. Duschbad mit Abluft



Bodengleiche Dusche



Waschmaschinenanschluss



# Exposé - Galerie



Flur Wohnungstür - Gästebad



Gäste Waschbecken



# Exposé - Galerie



Gäste WC



helle Treppenhäuser mit Lift

# Exposé - Galerie



Kellerabteil (Beispiel)



Stellplatz TG (Beispiel)

# Exposé - Galerie



Fahrradabstellplatz



U-Bahn Rennweg in Sichtweite



# Exposé - Galerie

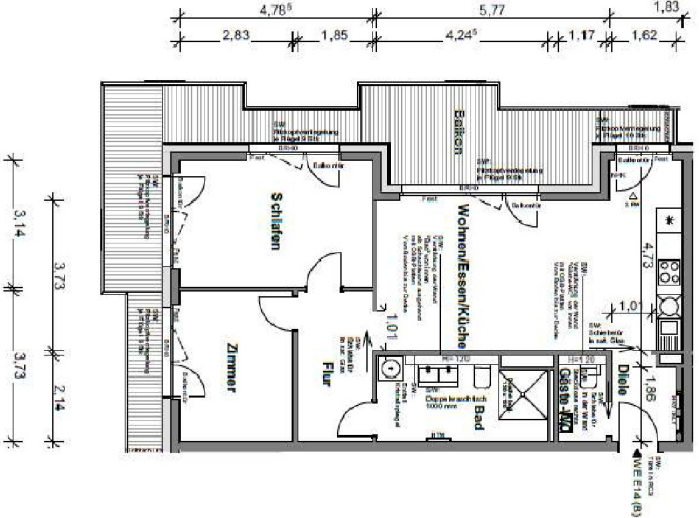


Blick Haus aus U-Bahn Aufgang



LOGO

# Exposé - Grundrisse



Lotus Raumhöhe ca. 2,25 m  
Baumärkte nach §18 BaugB

# Exposé - Anhänge

1. Selbstauskunft
2. Wohnflächenberechnung



**Selbstauskunft zur Begründung eines Mietverhältnisses:  
für 3 Zimmer Whg. Park Lane 4. OG Nürnberg**

Familienname: \_\_\_\_\_

Vorname: \_\_\_\_\_

Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

Geburtsort: \_\_\_\_\_

Staatsangehörigkeit: \_\_\_\_\_

Familienstand: \_\_\_\_\_

Derzeitige Adresse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

E-Mail-Adresse: \_\_\_\_\_

Beruf: \_\_\_\_\_

Arbeitgeber: \_\_\_\_\_

fest angestellt  
 selbstständig  befristet  auf Probe  Teilzeit  arbeitslos

Derzeitiges Nettoeinkommen: EURO \_\_\_\_\_

Eine Kopie der letzten Gehaltsabrechnung ist beigelegt  ja  nein

Grund für Wohnungswechsel: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Name und Adresse des derzeitigen Vermieters:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Wer soll in die Wohnung mit einziehen?

(Personen, die nicht Mietvertragspartei werden sollen, z. B. Familienangehörige, ...)

keiner

Name/ Vorname      geb. am      Stellung zum Wohnungssuchenden  
(z. B. Kind)

\_\_\_\_\_

Ist Haustierhaltung erwünscht?

ja     nein, wenn ja welches Tier? \_\_\_\_\_

Sind Sie Raucher/in?

ja     nein

Ich/wir versichern, dass gegen mich/ uns keine Forderungen und Rechtsstreitigkeiten aus Mietverhältnissen anhängig sind, oder in den letzten zwei Jahren anhängig waren.

Ich/wir haben in den letzten drei Jahren keine "Eidesstattliche Versicherung" über Vermögensverhältnisse abgegeben.

Ich/ wir versichern, dass die voran stehenden Angaben richtig und vollständig sind.

Mir/ uns ist bewusst, dass falsch gemachte Angaben den Vermieter zur Anfechtung oder Kündigung eines evtl. zustande gekommenen Mietverhältnisses berechtigen können.

Ich/ wir sind damit einverstanden, dass voran stehende Daten im Rahmen der Mietverwaltung unter Wahrung datenschutzrechtlicher Bestimmungen gespeichert werden.

Mir/ uns ist bekannt, dass mit der Beantwortung der voran stehenden Fragen kein Anspruch gegen den Vermieter auf Abschluss eines Mietvertrages verbunden ist.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
(Ort)                      (Datum)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift des Mietinteressenten)

Bitte die Selbstauskunft unterschreiben und an folgende Adresse schicken:

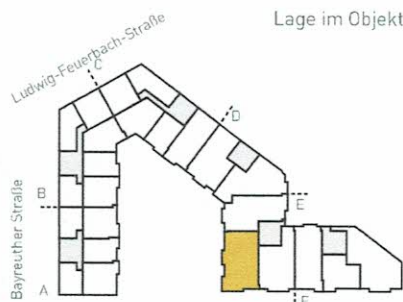
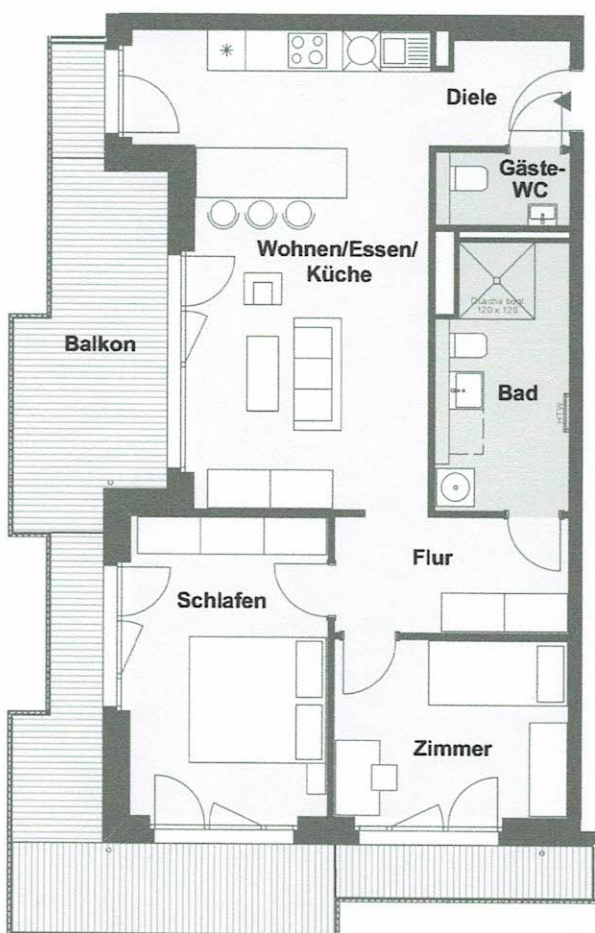
[kontakt@ihre-immobilienvermittlung.de](mailto:kontakt@ihre-immobilienvermittlung.de) oder [rainer.kallauch@gmx.de](mailto:rainer.kallauch@gmx.de)

oder als Foto über WA nach dem Ausfüllen und Unterschreiben an:  
0176 567 935 71

Vielen Dank,  
Rainer Kallauch (Vertreter des Vermieters)



3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON | 4. OG | 95,97m<sup>2</sup> | WE E14



Lage im Objekt

**BARRIEREFREI**

## BALKON

- Großer Balkon entlang der Süd- und Westseite der Wohnung
- Weitläufiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Geräumiges Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, beide mit Balkonzugang
- Hochwertiges Badezimmer mit großer bodengleicher Dusche, Waschmaschinenanschluss und optionalem Doppelwaschtisch
- Separates Gäste-WC

## WOHNFLÄCHE 95,97 m<sup>2</sup>

Gäste-WC	2,52 m <sup>2</sup>
Diele	3,70 m <sup>2</sup>
Flur	7,20 m <sup>2</sup>
Bad	8,77 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,73 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küche	30,98 m <sup>2</sup>
Balkon (32,28 m <sup>2</sup> )	16,14 m <sup>2</sup>