

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Nürnberg

**Wunderschönes, provisionsfreies, vollmöbliertes Haus mit Garten und Garage in idyllischer Wohngegend**



Objekt-Nr. OM-328683

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Pari Ghassemi

90482 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1999	Summe Nebenkosten	196 €
Grundstücksfläche	287,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	7.200 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	7,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	112 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	84 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte InteressentInnen,

das vollmöblierte Doppelhaushälfte wird direkt von mir (die Eigentümerin ) provisionsfrei an solventen Mieter mit guten Einkommensverhältnissen und max 4 Personen vermietet. Gerne kommen ich auf Sie zu, wenn Sie bitte mir die Antworten auf folgenden Fragen senden.

- Telefonnummer, E-Mail-Adresse,
- Grund des Umzugs,
- Alter,
- Beruf, Arbeitgeber,
- Nettoeinkommen,
- Familienstand,
- Haustiere?
- Anzahl der Personen,
- Einzugsdatum,
- Beabsichtigen Sie möbliert zu wohnen?

Vollmöblierte, sehr helle und großzügige Doppelhaushälfte mit der Möglichkeit zum Wohnen und Arbeiten, vollunterkellert, 202 qm Wohn-/ Nutzfläche mit vier Schlafzimmern (im 1.OG & DG, zwei davon mit den kleinen Balkonen), zwei Büros/ Hobbyräumen oder Gästezimmern im Untergeschoß (Souterrain), offener Küche-, Ess- und Wohnzimmer (ca. 50 qm im EG), offenem Treppenhaus und zwei Bädern, eins im EG (mit Dusche) und eins im 1. OG (mit Badewanne & Dusche), sowie zwei Abstellräumen im Dachgeschoß, in Nürnberg-Rehhof auf einer Fußgängerstraße.

Das Haus und der Garten, sowie die Garage wurden durchgehend renoviert und instandgesetzt.

Zum Haus gehört eine Einzelgarage, sowie ein wunderschöner, gepflegter, überschaubarer Garten mit zwei großen Terrassen auf der Süd-Ost-Seite mit Silberhorn-Schatten und eine Süd-westlichen Seite rund ums Haus, einem geräumigen Gartenhaus mit einer Vielzahl an nützlichem Werkzeug und Maschinen. Die schönen Rasenflächen, Bäume und ein Brunne runden die Urlaub-Oase ab.

Weitere Informationen

-----

Keller

- 2x Büros/ Hobbyräume oder Gästezimmer (Souterrain)
- Heizungsraum
- Waschraum

EG

- Diele mit ausreichende Garderobe- und Schuhschränke
- Gäste WC/ Dusche mit Fenster
- offene Küche, Wohn-Esszimmer
- 2x Terrassen, Garten, Kellerzugang

OG

- großzügiger Vorplatz
- Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Kinderzimmer mit Balkonzugang
- Büro
- Bad mit Eckwanne, Dusche und Fenster

DG

- Ein großes, helles Zimmer mit Abstellraum

## Ausstattung

Besondere Ausstattungen:

- Neue Gasbrennwert-Zentralheizung mit Solarthermie/ Touch-Panel & App-Steuerung, Oktober 2018
- Fußbodenheizung im ganzen Haus mit Wand-Thermostaten, auch im Keller und Dachgeschoß
- Wunderschöner, offener Holz-Kamin
- Sehr großem Waschraum und Anschlussraum mit Platz zur Brennholz-Lagerung
- Große Dachgauben für viel Lichteinfall im 1.OG & DG
- 50 Kilometer lange Wald in unmittelbarer Nähe
- Sat-Anlage mit zwei LNBs
- Rasenroboter, automatisch & programmierbar
- Rasenbewässerungsanlage, automatisch & programmierbar
- Kunststoff-Isolierglasfenster (3-fach verglast) weiß
- Alu-Rollos, im Erdgeschoß mit automatische & programmierbare App-Steuerung & Kunststoff-Rollos weiß im 1.OG
- Hochwertige Alarmanlage für Innen und Außen mit Sirene, sowie Rauchwarnmelder
- Elektrischem Garagentorantrieb mit Solarpanelen und Ladebatterie mit Ladeoption an der Steckdose, die nie gebraucht wurde, d.h. auch in dunklen Jahreszeiten reicht der Strom von Solarpanelen zur Torantrieb vollkommen aus
- Master-Bad mit runder Eckbadewanne & runder Dusche & Fenster
- Gäste-Bad im EG mit Dusche & Fenster

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Sehr geehrte InteressentInnen,

das vollmöblierte Haus wird direkt von mir (die Eigentümerin ) provisionsfrei vermietet, kostet 2596 € inkl. Garage und aller Nebenkosten ohne Strom und Wasserverbrauch. Gerne kommen ich auf Sie zu, wenn Sie bitte die Antworten auf folgenden Fragen mir zukommen lassen.

- Telefonnummer,

- Grund des Umzugs
- Alter,
- Beruf, Arbeitgeber
- Nettoeinkommen,
- Familienstand,
- Haustiere?
- Anzahl der Personen, die in die Wohnung einziehen wollen,
- Einzugsdatum,
- Beabsichtigen Sie in einer möblierten Wohnung wohnen?

Mit freundlichen Grüßen

P. Ghassemi

## **Lage**

Die ausgezeichnet schöne und überdurchschnittlich große Doppelhaushälfte befindet sich in beliebter, ruhiger und bevorzugter Wohngegend von Nürnberg, Mögeldorf, nahe Tiergarten und riesigen Wald, sowie Naturbad Ebensee und bietet sehr viele Freizeitmöglichkeiten.

Sehr gute Verkehrsanbindung:

- 2 min zu Fuß zu Fuß S-Bahn-Haltestelle Nbg-Rehhof
- 6,3 Km (20 min) per Fahrrad zum Hauptmarkt Nürnberg
- 3 Km (7 min) per PKW zur Autobahn A3
- 7,9 Km (20 min) zum Flughafen Nürnberg per PKW / 30 min per ÖPNV

Sehr gute Infrastruktur des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheke, alle Einkaufsmöglichkeiten, Anschluss an neue eingerichtete Fahrradstraße nahezu autofrei entspannt in die Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



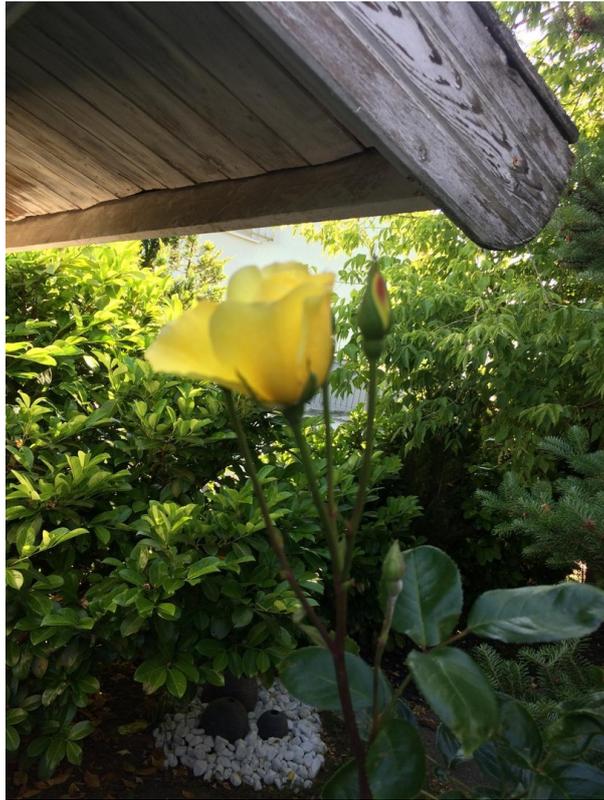
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



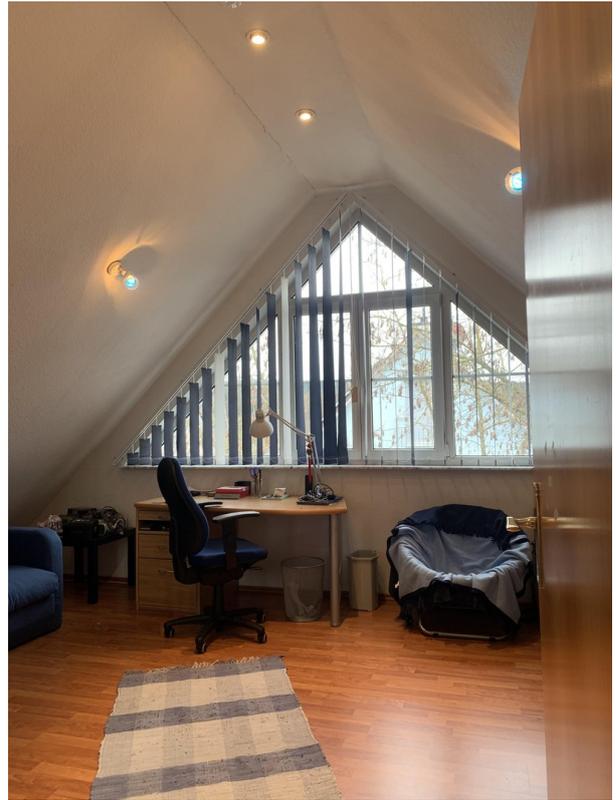
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

