

Exposé

Wohnung in Nürnberg

**Moderne 3-Zi-Wohnung mit Balkon in ruhigem Innenhof
– 5 Min zum HBF, EBK & TG-Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-146529

Wohnung

Vermietung: **1.550 € + NK**

Ansprechpartner:
Hr. Gauglitz

Neudörferstr. 23
90402 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2017	Mietsicherheit	4.650 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	87,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	85 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung vereint urbanes Leben mit wohltuender Ruhe: Nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt genießen Sie gleichzeitig den Blick in einen begrünten Innenhof – eine in dieser Lage seltene Kombination.

Der durchdachte Grundriss, die hochwertige Ausstattung und die ruhige Ausrichtung schaffen ein Wohngefühl, das sowohl im Alltag als auch beim Entspannen überzeugt.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon zum Innenhof – ein idealer Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Neubaus (Baujahr 2017) und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Der durchdachte Grundriss bietet ein großzügiges Wohngefühl mit klar getrennten Bereichen für Wohnen, Kochen und Rückzug.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und moderne Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt:

großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 32,5 m²

moderne Einbauküche der Marke Leicht mit Granitarbeitsplatte

inkl. Backofen, Dampfgarer, Induktionskochfeld, Spülmaschine & Kühl-Gefrierkombination

großes Schlafzimmer mit ca. 17 m²

weiteres Zimmer (ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer) mit ca. 13 m²

Badezimmer & Sanitär:

stilvolles Hauptbad mit:

ebenerdiger Regendusche

Badewanne

hochwertiger Waschtisch

separates Gäste-WC

Komfort & Technik:

Fußbodenheizung in allen Räumen (individuell steuerbar) sorgt in allen Räumen für ein besonders angenehmes Wohnklima

bodentiefe Fenster mit elektrischen Raffstores

Videogegensprechanlage

barrierefreier Zugang von der Tiefgarage bis in die Wohnung

Aufzug im Haus

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Eiche-Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen

hochwertige Fliesen in Küche und Sanitärbereichen

Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine & Trockner

Kellerabteil

Tiefgaragenstellplatz (inklusive Anmietung)

Fahrradabstellräume & Gemeinschaftsflächen

Die hochwertige Ausstattung in Kombination mit dem durchdachten Grundriss schafft ein Wohngefühl, das sowohl im Alltag als auch beim Entspannen überzeugt.

Fußboden:

hochwertiger Eiche-Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen

moderne Fliesen in Küche, Bad, WC und Nebenräumen

Weitere Ausstattung:

Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof

Aufzug

Keller

Einbauküche

Gäste-WC

barrierefreier Zugang

Tiefgaragenstellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zu Erholungsflächen macht diese Wohnung zu einem besonders attraktiven Wohnort in Nürnberg.

Bezugsfrei nach Vereinbarung.

Nichtraucherwohnung / Haustiere nach Absprache

Highlights:

- ruhiger Balkon zum begrünten Innenhof
- nur 5 Minuten zum Hauptbahnhof
- hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- modernes Bad mit Dusche & Badewanne
- Tiefgaragenstellplatz
- barrierefreier Zugang mit Aufzug

Lage

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Marienvorstadt – einer der gefragtesten Wohnlagen Nürnbergs.

Hier profitieren Sie von einer perfekten Kombination aus zentralem Stadtleben und naturnahem Wohnen:

Hauptbahnhof: ca. 5 Gehminuten

Wöhrder Wiese & Wöhrder See: ca. 3 Gehminuten

Altstadt: fußläufig erreichbar

Die Umgebung bietet alles für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten

Ärzte & Apotheken

Restaurants & Cafés

Schulen und Kindergärten

Die Anbindung ist hervorragend:

U-Bahn, Straßenbahn und Bus in unmittelbarer Nähe

schnelle Erreichbarkeit von Autobahn und Flughafen

Ideal für Berufstätige, Pendler oder Paare, die zentral wohnen und dennoch Ruhe genießen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	59,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Balkon, Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



WC



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Eingang



Exposé - Grundrisse

3-Zimmer-Wohnung

Wohnen/Essen/ Küche	32,55 m ²
Entree	3,15 m ²
Flur	5,97 m ²
Schlafen	16,70 m ²
Kind	12,76 m ²
Bad	7,70 m ²
WC	2,34 m ²
HWR	2,59 m ²
Balkon (50 %)	3,30 m ²
Gesamt:	87,06 m²

