

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Neuwertige Wohnung: direkt am Stadtpark Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit EBK & 2 Balkone



Objekt-Nr. OM-165468

#### Wohnung

Vermietung: **1.550 € + NK**

Mobil: 0176 96413945

Maxfeldstr. 48  
90409 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019	Mietsicherheit	5.000 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	150 €	Badezimmer	2
Heizkosten	100 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neuwertige Wohnung: Nur einen Katzensprung vom wunderschönen Nürnberger Stadtpark entfernt, entsteht diese exklusive sonnige Wohnung beim MAXFELD ECK. 3-Zimmer-Neubau-Wohnung mit großzügigem Sonnen-Süd & Westbalkone, modern gestaltetes Bad mit Wanne und rahmenloser Echtglasduschkabine, ein separates Gäste-WC mit großem Waschbecken, brandneue moderne Einbauküche mit Siemens Geräte, hochwertige Ausstattung, wie z. B. Parkettboden in Schlafzimmer, hochwertige Fliesen in der Küche und Wohnzimmer, Fußbodenheizung, dreifachverglaste Fenster und Fenstertüren, elektrisch gesteuerte Roll-Läden, Video-Gegensprechanlage, ein eigener Kellerraum uvm.. Die Grundrissarchitektur der Stadtwohnung schafft helle und großzügige Wohnräume. Aufzüge und eine Tiefgarage mit Kfz-Stellplätzen rund das anspruchsvolle Architekturkonzept perfekt ab. Innen liegend befindet sich ein liebevoll begrünter Innenhof. Zur Wohnung gehört ein sehr großer TG-Stellplatz, dieser kostet monatlich 150,- EUR.

In dieser 3-Zimmer-Wohnung haben Sie gleich zwei Sonnenplätze. Die Süd-Loggia, die mit einer vollflächigen Fensterfront an den Wohn-/Essbereich angrenzt, bietet Ihnen Sonne ab den frühen Mittagsstunden. Ab dem späten Nachmittag bis in die Abendstunden können Sie die Sonne auf der West-Loggia genießen, die an eines der westlichen Zimmer angrenzt. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-/Essbereich, ein Schlafzimmer mit guter Stellmöglichkeit für Ihre Kleiderschränke und ein weiteres Zimmer, das als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann.

Sehr praktisch für den Wohnalltag sind das separate Gäste-WC und der eigene Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett
- Marken-Sanitärausstattung
- Feinsteinzeug-Fliesen
- Busch-Jäger-Schalterprogramm
- Aufzüge
- Eigene Kellerabteile
- KfW 55-Bauweise
- W-LAN-vorbereitet
- Bevorzugte Innenstadtlage in unmittelbarer Nähe zum Nürnberger Stadtpark
- State-of-the-art Ausstattungskonzepte mit aufeinander abgestimmten Farben und Materialien

Hochwertige Eiche-Massivholz-Parkettböden in Schlafräumen, Fußbodenheizung, dreifachverglaste Fenster und Fenstertüren, Wohnfühlbad- mit Wanne, Dusch und Handtuch Heizkörper, Gäste-WC, großzügiger und sonniger Balkon, brandneue Einbauküche mit Siemens Geräte und deckenhohen Einbauschränken , Tiefgaragen Stellplatz (mit 3 möglichen E-Ladestationen), Lift-Wohnung ist von der Tiefgarage bequem mit dem Aufzug zu erreichen, Eigenes, abschließbares Kellerabteil, Energieeffiziente Bauweise auf Basis der neuesten Energiesparverordnung und vieles mehr...

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Wohnen direkt am Stadtpark! Der 19 Hektar große grüne Erholungsraum liegt nur eine Minute entfernt. Bis zur nächsten U-Bahnstation sind es zwei Minuten (U2 Rennweg und U3 Maxfeld Station) und auch die quirlige Nürnberger Innenstadt ist fußläufig in 15 Minuten erreicht.

Das Maxfeld selbst besticht als ruhiges, angenehm durchmischtes Stadtviertel mit Häusern im Stil der klassischen Moderne und in Blockrandbebauung. Im dichter bebauten Südwesten und rund um den Stadtpark finden sich attraktive Restaurants, Cafés und Kneipen. Eine gute Infrastruktur versorgt Sie mit allen Dingen für den täglichen Bedarf und zwei U-Bahnlinien bieten eine gute Anbindung.

Der Nürnberger Wohnstadtteil Maxfeld liegt direkt am Stadtpark im Norden der Altstadt zwischen Nordring und City und beherbergt knapp 10.000 Einwohner. Maxfeld als gewachsener Stadtteil Nürnbergs vereint als Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeld die Vorteile eines Mix aus Naturnähe und Erholungsflächen, moderner Nah- und Dienstleistungsversorgung sowie fußläufiger Nähe zu den wichtigsten Hotspots der Stadt.

Die Anbindung an Hauptbahnhof (nur 5 Minuten mit U-Bahn), U-Bahn (2 Minuten zu Fuß), Straßen- und Autobahn sowie den Flughafen (12 Minuten mit U-Bahn), kann ebenfalls als hervorragend bezeichnet werden. Sie macht das MAXFELD ECK zu einem wertvollen Stück Nürnbergs.

### **Infrastruktur:**

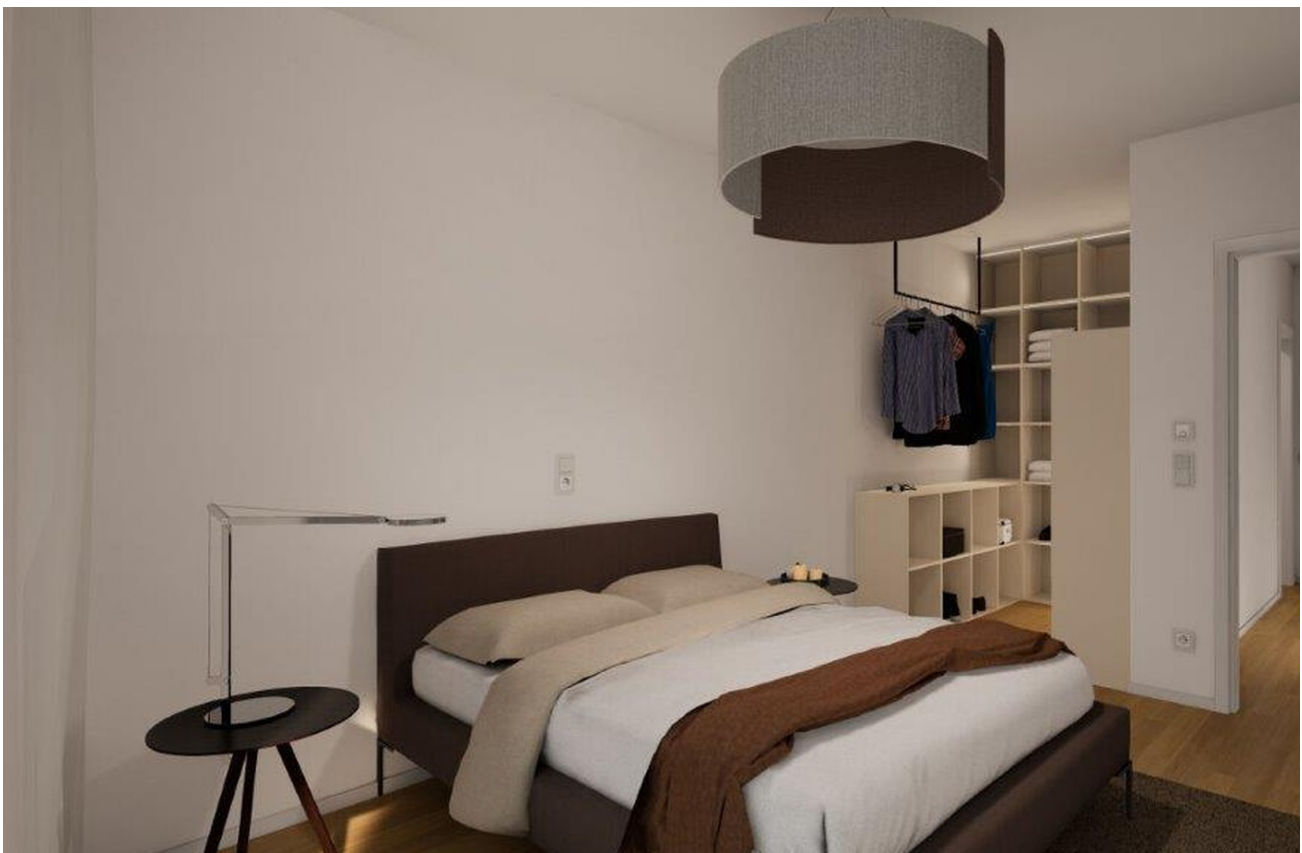
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

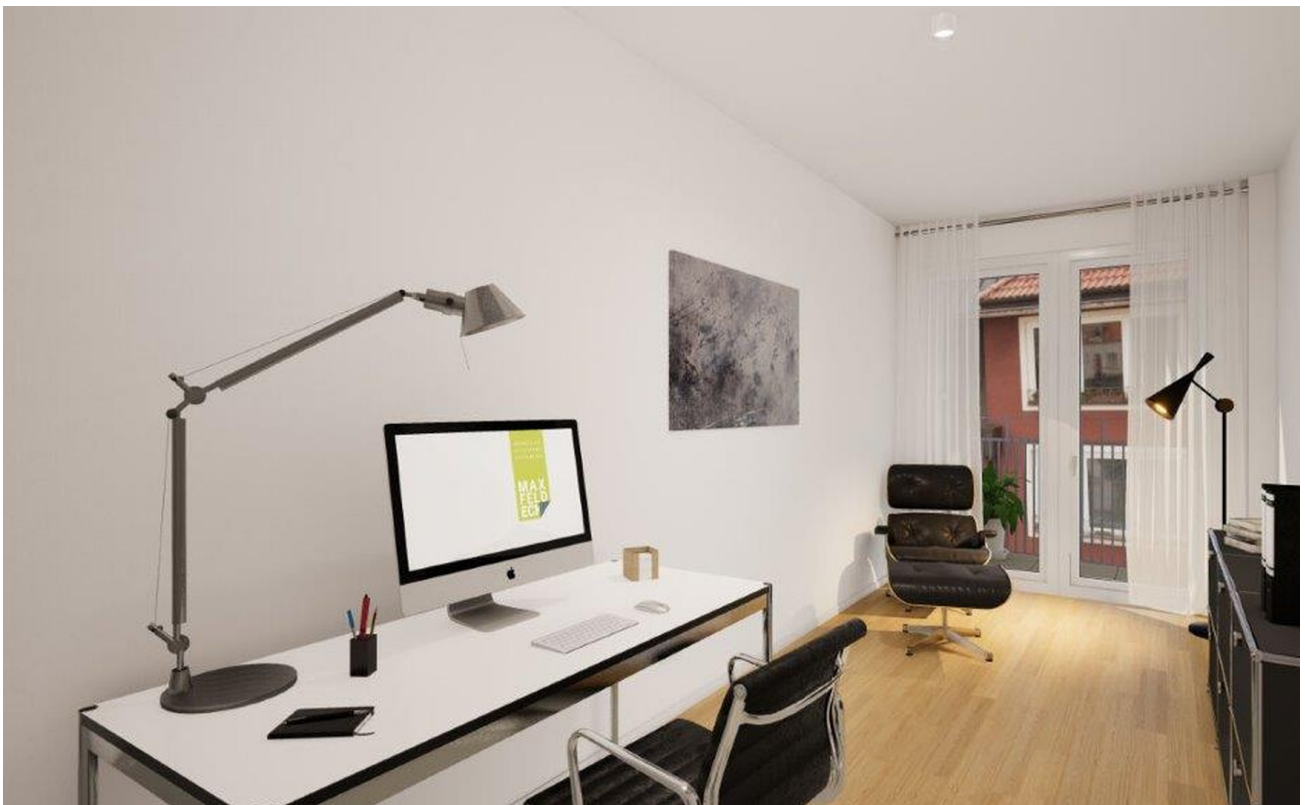
# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Süd-Balkon



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

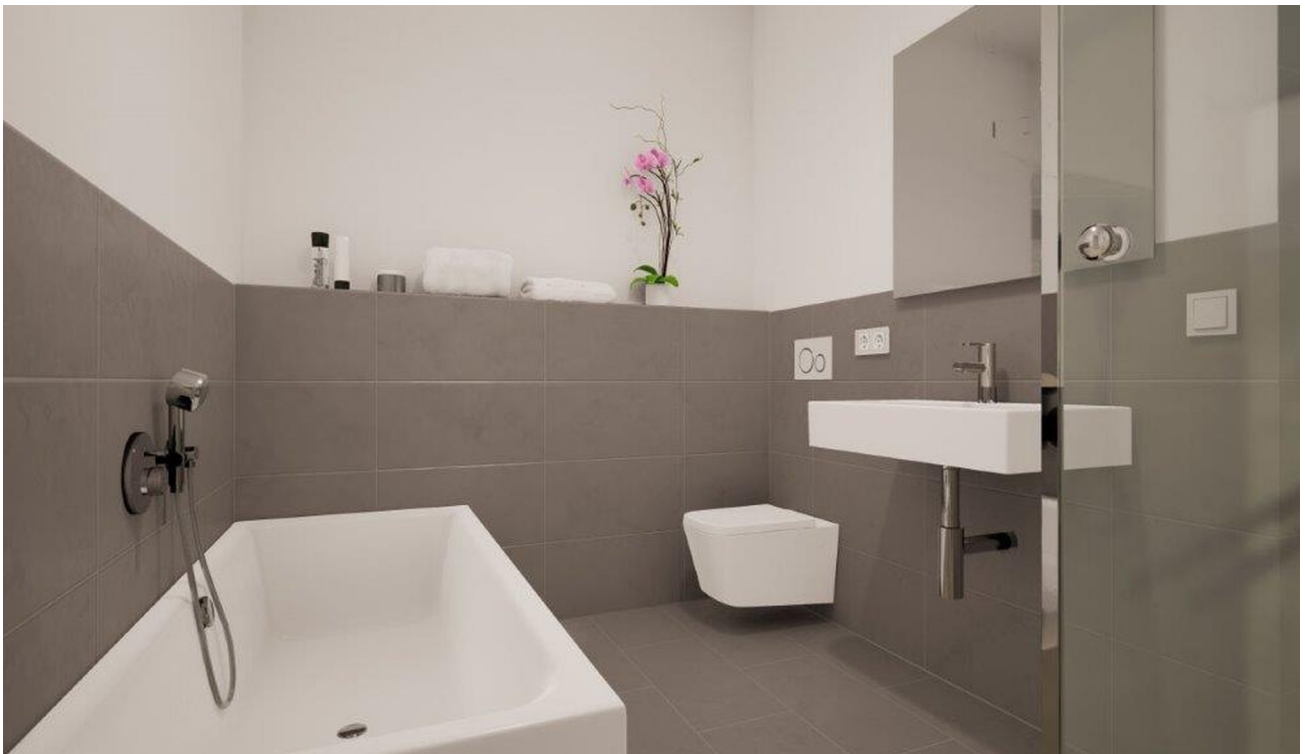


Kueche

# Exposé - Galerie



Außen West-Balkon



Badzimmer

# Exposé - Galerie



Entrée



Gäste WC



Wohnzimmer

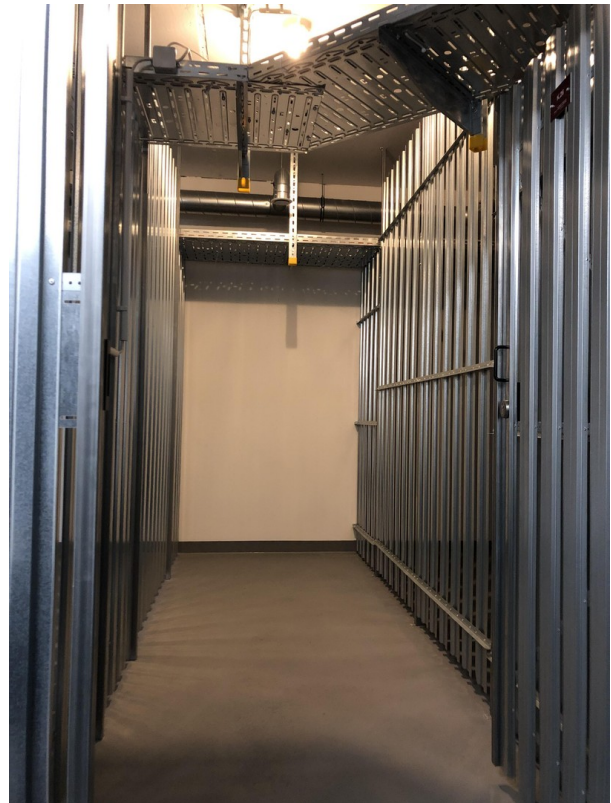
# Exposé - Galerie



Innenhof



Tiefgarage Stellplatz



Keller

# Exposé - Galerie



Parkplatz

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 2 OG