

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nürnberg

### Traumhaft gelegene 2-Zimmerwohnung mit Südgarten



Objekt-Nr. OM-208908

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **690 € + NK**

Storchenweg 20  
90480 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	190 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die charmante und gut geschnittene 2-Zimmerwohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse im exklusiven Stadtteil Nürnberg Mögeldorf.

Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich. Alle Räume werden vom Flur der Wohnung erschlossen. Das Schlafzimmer liegt ruhig von der Straße abgewandt. Das Badezimmer ist modern gefliest und besitzt sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche. Zusätzlich ist hier Platz für die eigene Waschmaschine vorhanden. Die Küche ist zum Wohnzimmer hin offen gestaltet und verfügt über einen modernen Tresen. Die vorhandene Einbauküche ist im Mietpreis inkludiert. Das Wohnzimmer hat direkten Zugang zur teilweise überdachten Terrasse und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft. Hochwertiges Laminat sowie Fliesenboden in der gesamten Wohnung runden das Bild ab.

An die Terrasse schließt sich ein romantischer Südgarten zur alleinigen Nutzung durch den Mieter an.

Der Wohnung sind ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil zugeordnet. Im gemeinsamen Keller befindet sich zusätzlich ein Trockenraum und ein abgeschlossener Fahrradabstellplatz.

Im Haus wohnen insgesamt lediglich 5 Parteien. Lästige Arbeiten wie Hausreinigung und Winterdienst werden von einem Hausmeisterservice übernommen.

## Ausstattung

- 2 Zimmer Wohnung
- ca. 53 qm Wohnfläche
- Erdgeschoss
- barrierearm
- Baujahr 1994
- Einbauküche
- Rolläden an allen Fenstern
- Abstellraum in der Wohnung
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Südterrasse und Garten zur alleinigen Nutzung
- Ruhige Sackgasse ohne Durchgangsverkehr

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse im exklusiven Stadtteil Nürnberg Mögeldorf und in unmittelbarer Nähe zum Nürnberger Reichswald, der zum Joggen und Wandern einlädt. Schmausenbuckturn und der Nürnberger Tiergarten sind durch einen kurzen Waldspaziergang schnell zu erreichen. Auch die Naherholungsmöglichkeiten Wöhrder Wiese und Pegnitztal sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten wie Marktkauf, EBL, Aldi, Norma, Bäckereien, Apotheken, Möbel und Gartencenter sowie Ärzte, Restaurants, Fitnessstudio, etc., liegen in fußläufiger Entfernung.

Die S-Bahn Haltestelle Mögeldorf sowie der Mögeldorfer Plärrer sind in weniger als 5 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hauseingangsbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Abstellraum

# Exposé - Grundrisse

