

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Exklusive Top-Lage 2-Zimmerwohnung+ Einbauküche+ Eckduschkabine



Objekt-Nr. OM-215792

#### Wohnung

Vermietung: **1.000 € + NK**

Nordring 146  
90409 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	55,40 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.700 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Top-Lage Wohnung ist ab 01.03.2026 zu vermieten. Diese befindet sich im zweiten Stock mit Aufzug.

Die Wohnung besteht aus zwei gut geschnittenen Zimmern und barrierefrei zugänglich sowie einem großzügigen Balkon.

Viel Tageslicht ist mit den bodentiefen Fenstern in jedem Raum gesichert. Die gesamte Wohnung ist mit Fußbodenheizung und dezentraler Wohnraumbelüftung ausgestattet. Das Badezimmer wurde hell gefliest und besitzt neben einer Badewanne auch eine bodentiefe Dusche, diese wurde mit einer modernen Eckdusche-Kabine ausgestattet. Alle Wohnräume sind mit einem hochwertigen Eiche-Parkettboden ausgestattet, alle Fenster besitzen elektrisch bedienbare Rollläden.

Die Wohnung wurde eine neue Küche mit gehobener Ausstattung inkl. Elektrogeräten (Dunstabzugshaube, Einbauherd, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination, Glaskeramikkochfeld), Spüle und Soft-Close-System eingebaut.

Ein Kellerabteil mit Stromanschluss gehört ebenfalls zu der Wohnung, ein Fahrradabteil kann ebenfalls mit genutzt werden. Im Außenbereich stehen zusätzlich ein Fahrradhäuschen sowie ein Kinderspielplatz zur Verfügung.

## Ausstattung

- Moderne, zeitlose Architektur
- Zentrale Citylage mit top Verkehrsanbindung
- Parkettboden
- Dusche und Badewanne

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Der Nordring 146 liegt in der Nordstadt, einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt. Denn das gewachsene und lebendige Wohnviertel ermöglicht einen urbanen Lifestyle in Citynähe und bietet beste Anbindung an die Region.

9min zu Fuß Einkaufszentrum Mercado

6min mit Fahrrad zu der technischen Hochschule Nürnberg.

22min mit Auto zu Adidas oder Puma Arbeitsgeber

20min mit Auto zu Erlangen Universität.

20min mit Auto zum Universitätsklinikum Erlangen

18min mit Auto zu Siemens Arbeitsgeber

15min mit Auto zu Bosch Rexroth AG Arbeitsgeber

11min mit Fahrrad zur Hochschule für angewandtes Management

Zahlreiche Arbeitsgeber in der Nähe

Urban in alle Richtungen:

Zahlreiche Grünanlagen wie der Stadtpark und Marienbergpark liegen in direkter Umgebung und laden zum Verweilen und Entspannen ein. Nürnberg bietet darüber hinaus viele weitere grüne Oasen wie z. B. den Wöhrder See, den Pegnitzgrund und das Pegnitzufer, uvm.

Die Infrastruktur Nürnbergs bildet mit ÖPNV, Straßensystem, Fuß- und Radwegen ein dichtes Netz, sodass jeder Ort innerhalb und außerhalb der Metropole schnell zu erreichen ist. Das alles macht Nürnberg zu einer Stadt, in der sowohl Arbeit als auch Freizeit in perfekter Balance stehen.

Kultur, Freizeit und Shoppen:

zahlreiche Einkaufspassagen mit vielen Boutiquen und Geschäften

historische Nürnberger Kaiserburg

mittelalterliche Gassen, die zum Flanieren einladen

großes Angebot an Cafés, Clubs und Restaurants

zahlreiche Museen, u.a. Neues Museum, Germanisches Nationalmuseum

großes kulturelles Angebot, u.a. Schauspielhaus Nürnberg, Opernhaus, etc.

moderne Multiplexkinos und Programmkinos mit Flair

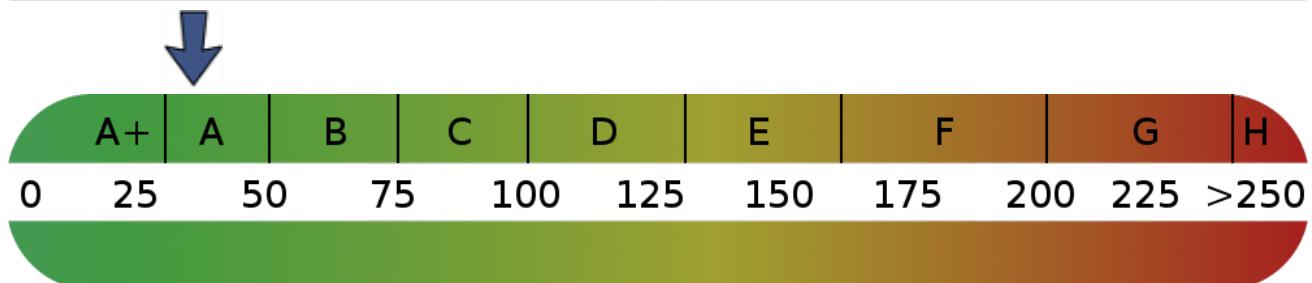
jährliche Veranstaltungen, u.a. Christkindlesmarkt, Bardentreffen, Blaue Nacht, Lange Nacht der Wissenschaften

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A

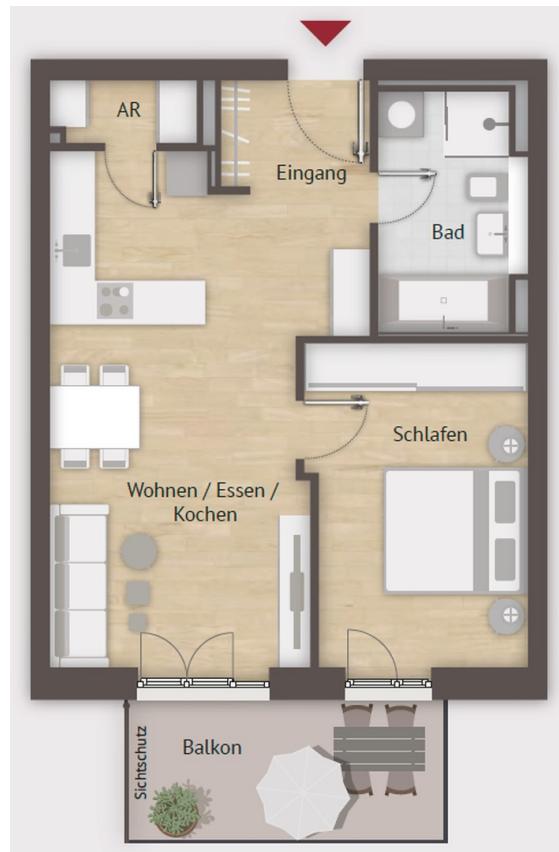


## Exposé - Galerie



Gebäude hinten

# Exposé - Galerie



Wohnen-Essen-Kochen

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Eingangstür

# Exposé - Galerie



Garderobe



Diele

# Exposé - Galerie



Bad: Stehdusche



Bad: Wanne

# Exposé - Galerie



Küche

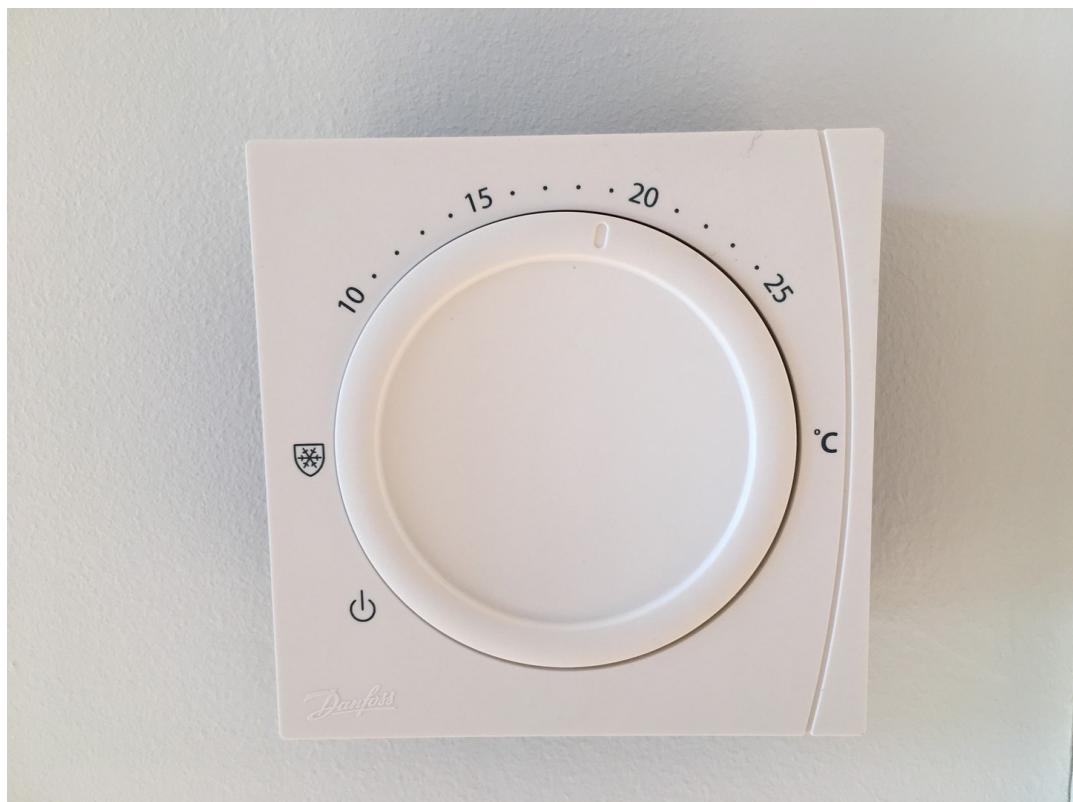


Eckdusche-Kabine

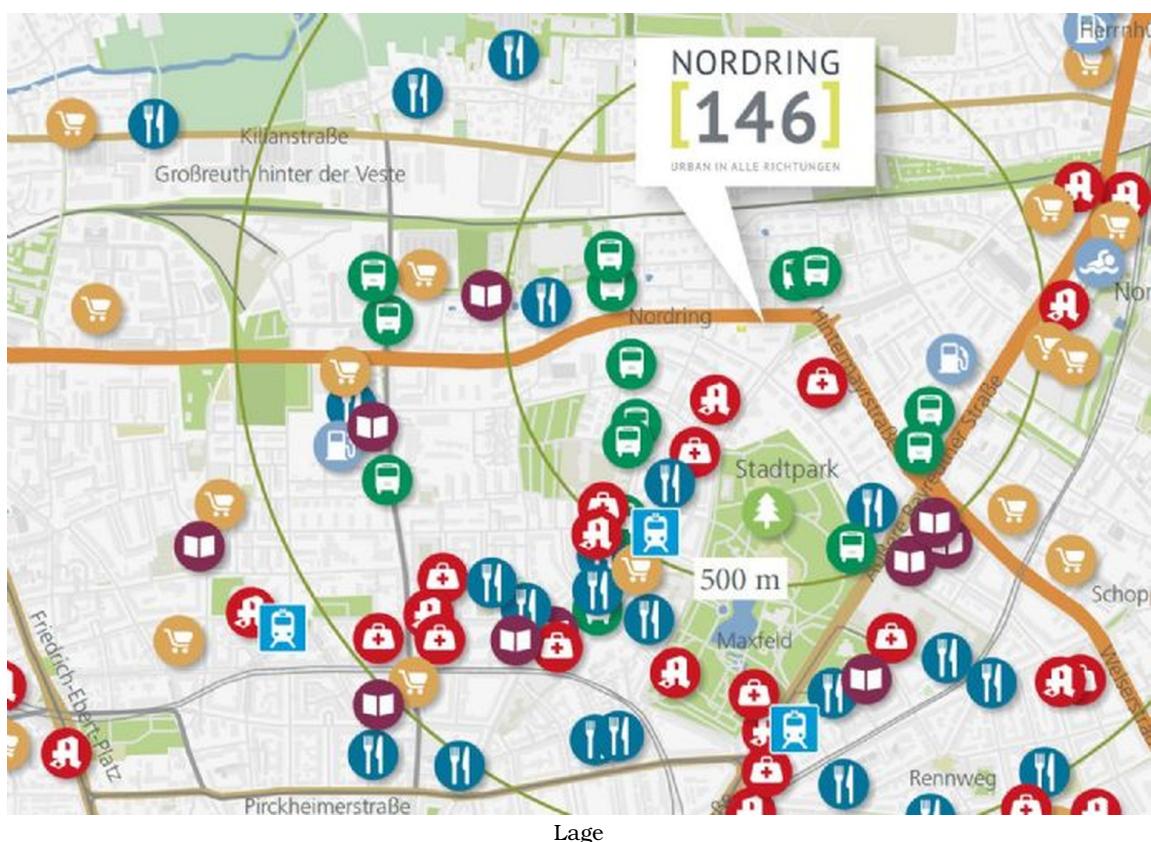


Zentralbelüftungssystem

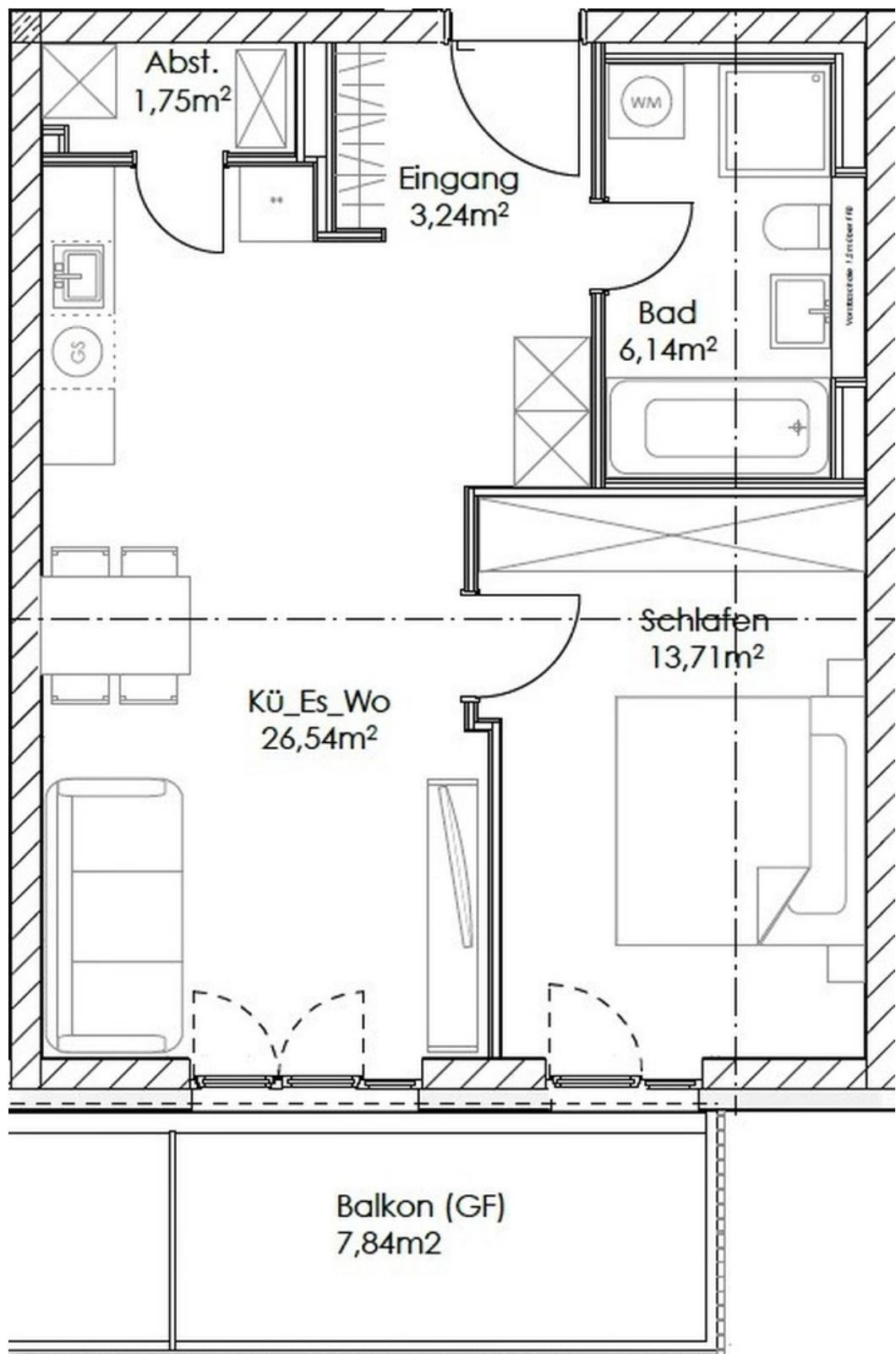
# Exposé - Galerie



Fußbodenheizung-Thermostat



# Exposé - Grundrisse



Grundriss