

Exposé

Wohnung in Nürnberg

klein aber mein - Burgblick+Lift+Fußgängerzonenlage



Objekt-Nr. OM-226765

Wohnung

Vermietung: **630 € + NK**

Albrecht-Dürer-Platz № 5
90403 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1987	Mietsicherheit	2.175 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.02.2026
Wohnfläche	40,01 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	5,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	107 €	Etage	3. OG
Heizkosten	56 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	163 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das wichtigste vorweg:

Miete kalt ohne EBK u. Schlafzimmerschrankwand: 630 €

Miete kalt mit EBK u. ohne Schlafzimmerschrankwand: 665 €

Miete kalt mit EBK u. mit Schlafzimmerschrankwand: 725 €

zzgl. NK107 € (Hausmeister Lift Schneeräumen Treppenhausreinigung Müll...)

zzgl. Heizung- u. Wasserk. 56 €.

Warmmiete von 793 € bis 888 €.

Bezug ab 1.2.26 möglich. Offizielles Mietende des aktuellen Mieters: 31.3.2026.

Zwischen 1.2.26-31.3.26 ist Einzug flexibel wählbar.

Innenstadt - zw. Kaiserburg u. Hauptmarkt - unmittelbare Fußgängerzonenrandlage, abseits Straßenverkehrslärm mitten in St.-Sebald mit direktem Burgblick v. Wohnzimmer aus und ruhigem Innenhofbalkon (Richtung Westen) u. Sonne ab Mittag bis zum Abend

Baujahr 1987 - 3. Stock - mit LIFT

auf Wunsch inkl. EBK u. Schlafzimmerschrankbett (1,6x2 Meter Liegefl.)+großem Arbeitstisch fürs Homeoffice+2 Kleiderschränke (moderne Schlafzimmerschrankwand in weiß)

barrierefreier Zugang zur Wohnung

in kleinem Mehrparteienhaus mitten in der Altstadt

eigene Waschmaschine kann im Bad betrieben werden (Platz u. Anschlüsse sind vorhanden). Alternativ steht im Keller aber auch eine Gemeinschaftswaschmaschine zur Verfügung

Wände und Decken werden noch frisch neu gestrichen, d.h. die Übergabe erfolgt ohne Gebrauchsspuren in einzugsbereitem Zustand.

Christkindlesmarkt ist nur ca. 300 Meter entfernt.

Separater kleiner 3-er "Zusatzraum" als begehbarer Kleiderschrank einrichtbar

Prov.frei von Privat /Nichtraucherwohnung/keine Maklerkosten

In der Nebenkostenvorauszahlung sind Heizkosten/Kalt- u. Warmwasser/Hausmeister/ Treppenreinigung/Schneeräumen etc. enthalten. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Zentralheizung. Als Mieter müssen Sie keinen Winterdienst od. Treppenhausreinigung selbst erledigen.

Ein großes Kellerabteil mit Licht/Strom gehört ebenso zur Wohnung.

längerfristiges Mietverhältnis gewünscht

Ausstattung

Parkett in allen Räumen (außer Bad und Abstellraum)

Außenrolllos zur Beschattung in allen Räumen vorhanden

Decken- Wandlampe im Bad inkl. Badespiegel und 2 Glasboards oberhalb
Waschmaschinenanschluss in Miete inklusive. Ebenso Deckenlampe in Diele und Küche +
Glaswandbild (ca. 1 Meter x 70 cm) ist im Mietpreis inklusive.

Die EBK beinhaltet Induktionsfelder, Geschirrspüler + neuwert. u. pfleglich behandelten Heißluftbackofen sowie Kühlschrank mit Gefrierfach, echte Granitrückwand/Seitenwand. Die EBK sollte mit angemietet werden.

Die hochwertige Schlafzimmerschrankwand (in Deutschland von Fa. Nehl gefertigt - sog. "2weiRaumWunder") kann abgelöst oder alternativ auch angemietet werden. Es handelt sich hier um ein ausfahrbbares Schrankwandbett mit 1,6 x 2 Meter-Bett mit massivem Stahlrahmen inkl. Lattenrost ohne Matratzen. Darüber hinaus enthalten: 2 in Schrankwand integrierter Kleiderschränke. Sobald das Bett eingeklappt wird, wird automatisch ein großer Arbeitstisch vor der Schrankwand "aufgeklappt", so dass der Raum optimal als Schlaf- und gleichzeitig Arbeitsraum genutzt werden kann. Sobald das Bett ausgeklappt wird, wird automatisch der große Arbeitstisch vor der Schrankwand "eingeklappt" (Laptop u. Arbeitsutensilien können hier auf dem Tisch liegen bleiben). Der Mietbetrag beträgt mtl. 60 €, der Ablösebetrag wird nach Vereinbarung festgelegt, sofern dies eine Option sein sollte.

Sofern EBK u. Schrankwohnwand im Schlafzimmer angemietet werden, beträgt die Kaltmiete 725 € (630,00 € + 35,00 € für EBK + 60,00 € für die Schrankwohnwand).

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Voraussetzung: kein negativer Schufa-Eintrag u. fester Gehalts/Renteneingang mit ausreichend Einkommen, um die Miete sicher zu decken (Haushaltsnettогesamteinkommen v. Einziehenden dem/der Mieter/in sollte mindestens über 1700 EUR je Monat betragen).

Bei Studenten ohne eigenes ausreichendes Einkommen wäre Anmietung durch ein Elternteil gewünscht, das o. g. Voraussetzungen erfüllt. Kaution (3 Monatskaltmieten) statt Bürgschaft wird bevorzugt.

Makleranfragen nicht erwünscht.

Anfragen bitte vorzugsweise per E-Mail unter Angabe von folgenden Daten:

Namen und Telefonnummer und:

1. gewünschtem Einzugsdatum?
2. Verfügbares Haushaltsnettогesamteinkommen je Monat (+ Angabe: Beruf/angestellt/ selbständig tätig/Probezeit bzw. tätig seit wann bei welchem Arbeitgeber)?
3. Anzahl einziehender Personen - Haustiere?
4. sind negative Schufa-Einträge vorhanden? (Hinweis: mit neg. Eintrag ist Bewerbung um Wohnung zwecklos).

Besichtigungen sind im Anschluss daran nach Absprache möglich.

Lage

Perfekt!

Innenstadt / Fußgängerzonenrandlage

1-2 Gehminuten zum Hauptmarkt und zum schönen Brunnen oder zur Kaiserburg

verkehrsberuhigter Altstadtzonenbereich/kein Durchgangsverkehr

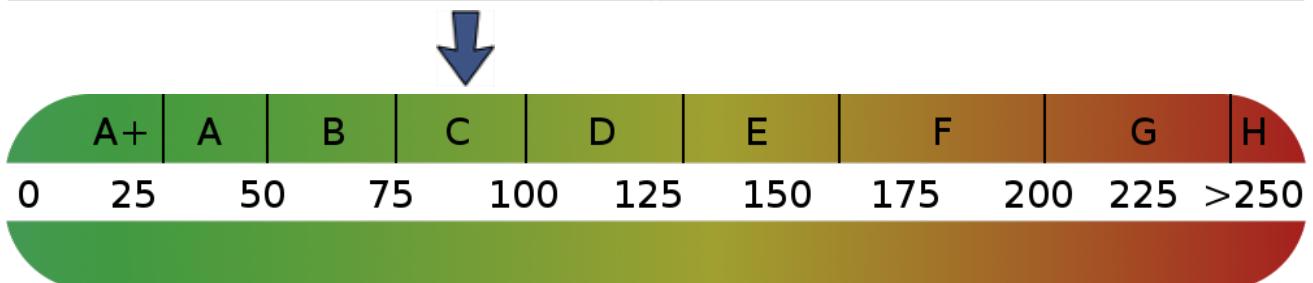
ruhige Lage inmitten der Altstadt zwischen Hauptmarkt und Kaiserburg nahe Rathaus

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



EBK mit Granitrück/seitenwand

Exposé - Galerie



Schlafzi/Arbeitszi Innenhof



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

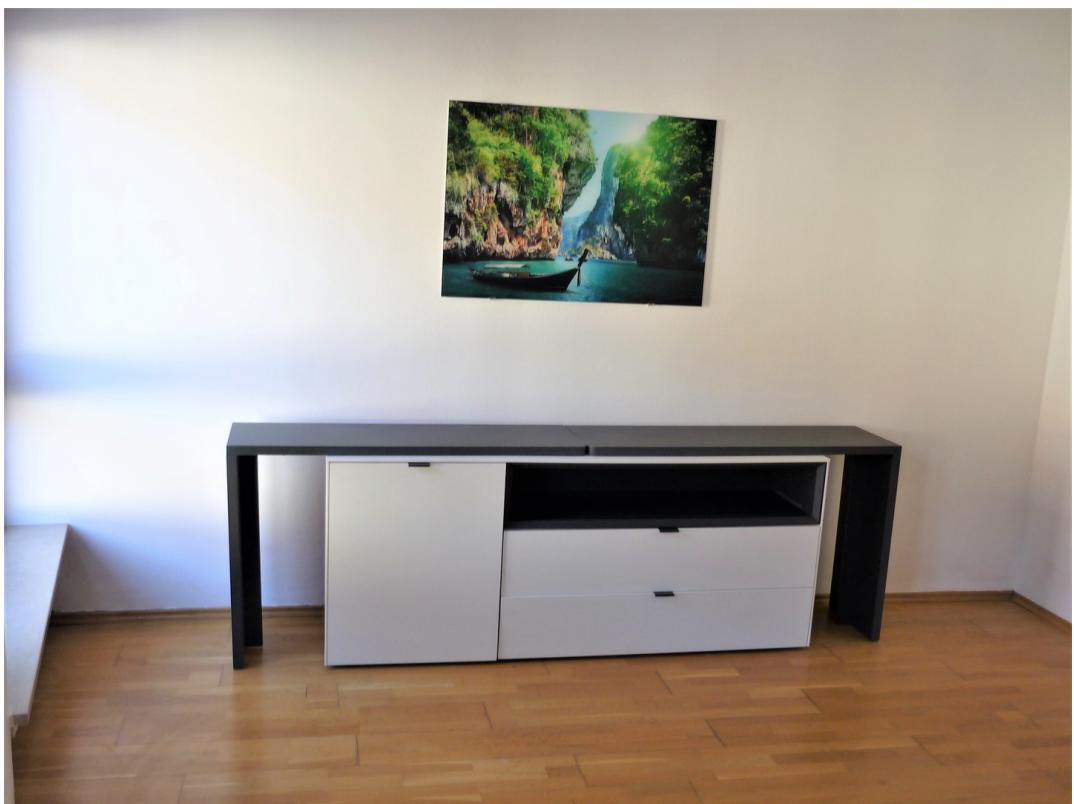


Außenansicht Whg.3.OG



Diele

Exposé - Galerie

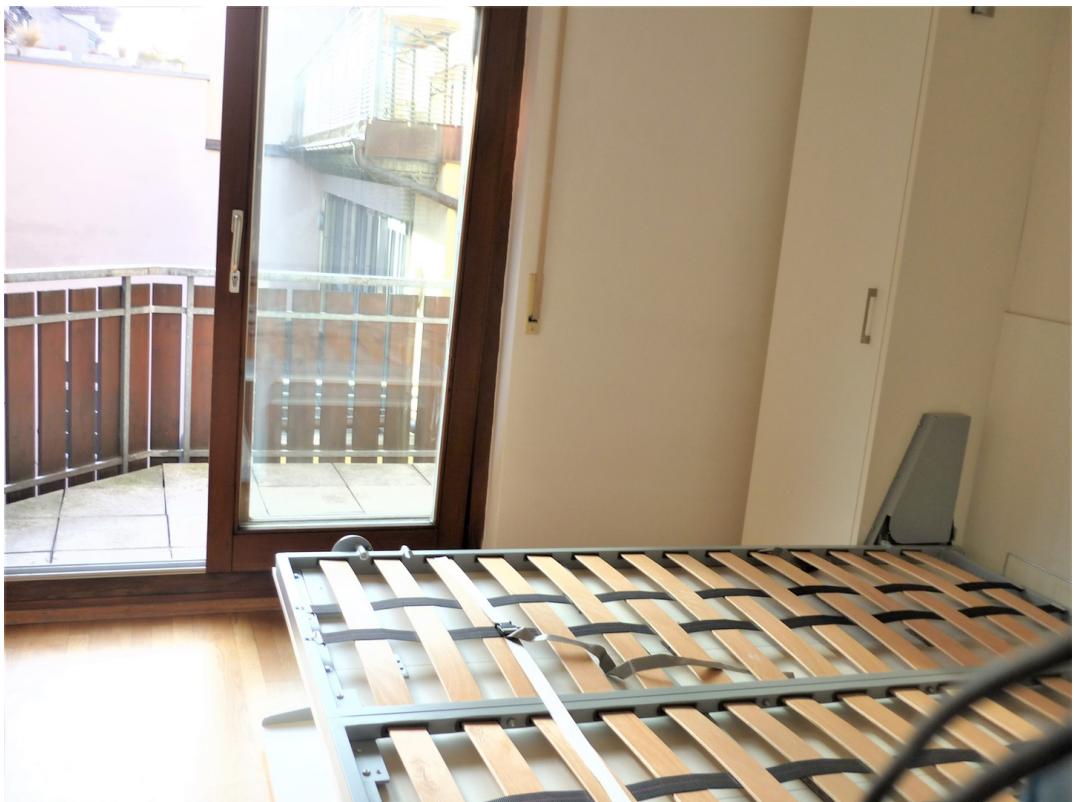


Wohnzimmer



Wohnzimmer Blick auf EBK

Exposé - Galerie



Balkon Innenhof



Schlaf/Arbeitsz.

Exposé - Galerie



Duschbad

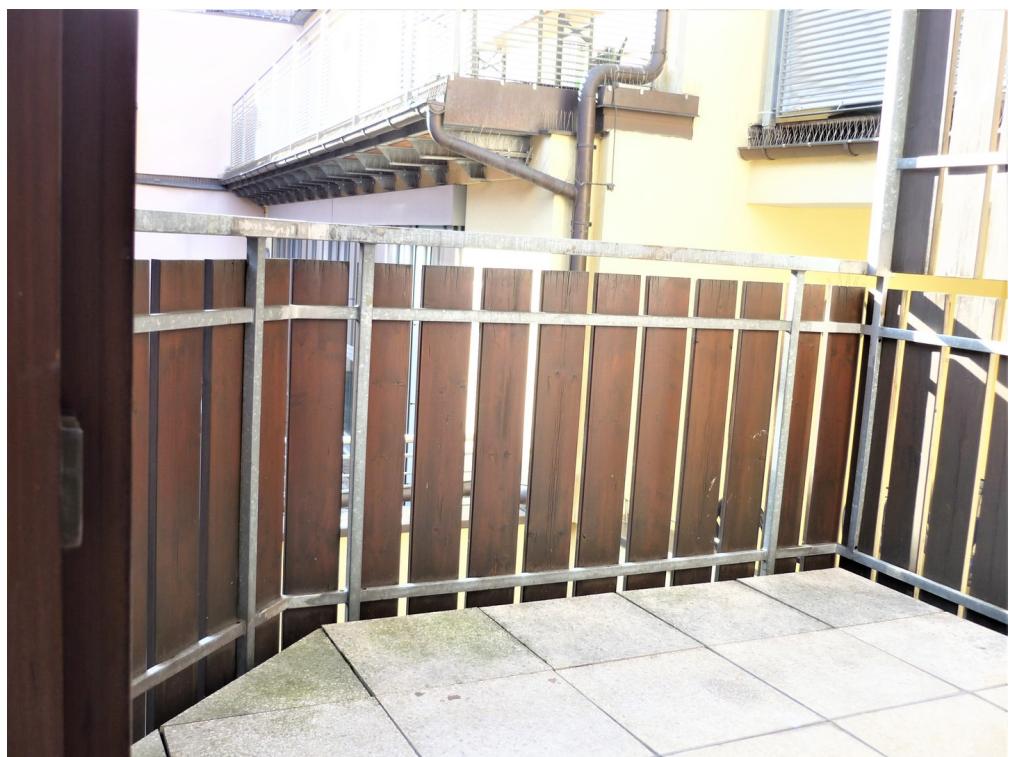


Platz f. Waschmaschine

Exposé - Galerie



WC



Innenhofbalkon

Exposé - Galerie



nutzb als begehbar.Kleiderschrk

Exposé - Grundrisse

