

Exposé

Maisonette in Nürnberg

Großzügige 6-Zimmer-Maisonettewohnung mit Südbalkon und Garage nahe Marienbergpark



Objekt-Nr. OM-264175

Maisonette

Vermietung: **1.985 € + NK**

Ansprechpartner:
Michael Lang

90411 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	160,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	440 €	Garagen	1
Mietsicherheit	3.500 €	Carports	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügige 6-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 160 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses. Die beiden Wohnebenen sind durch eine interne Treppe miteinander verbunden.

Zur Wohnung gehört ein nach Süden ausgerichteter Balkon. Zusätzlich stehen ein eigener Kellerraum sowie eine Garage zur Verfügung. Im Keller befindet sich außerdem eine Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Die Wohnung verfügt über sechs Zimmer, eine Küche sowie zwei Bäder. Insgesamt sind zwei Duschen, zwei WCs, zwei Waschbecken und eine Badewanne vorhanden. Die Sanitäreinrichtungen verteilen sich auf beide Wohnebenen.

1. Ebene

Auf der unteren Ebene befindet sich das große, helle Wohnzimmer. Es liegt auf der Südseite der Wohnung und bietet einen schönen Wohnmittelpunkt.

Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich die Küche, ein kleines Bad sowie ein weiteres nach Süden ausgerichtetes Zimmer, das sich gut als Arbeits-, Kinder- oder Schlafzimmer eignet.

Die großzügige Diele geht in einen Essbereich mit über 30 m² über. Dieser Bereich kann auch als zweites Wohnzimmer oder als sehr geräumiger Familien- und Aufenthaltsbereich genutzt werden.

Das kleine Bad ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet.

Die Küche ist als Einbauküche vorhanden und verfügt über Ober- und Unterschränke, Herd, Backofen, Spülmaschine, Mikrowelle, Dunstabzug sowie Kühl- und Gefrierschrank. Ergänzend gibt es einen Rondellschrank und einen Apothekerschrank. In die Küche integriert ist ein Esstisch für etwa drei Personen. Die Küche verfügt zudem über eine Fußbodenheizung.

Sonnenschutz ist über Außen- und Innenrollos möglich.

2. Ebene

Die obere Ebene verfügt über drei weitere Zimmer mit schönem Blick ins Grüne, sowohl zum Grundstück als auch in das umliegende Wohnquartier.

Auf dieser Etage befindet sich außerdem ein großes Bad mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken, WC und Fußbodenheizung.

Durch die Ausrichtung und die großen Fenster wirkt auch die obere Ebene hell und freundlich. Sonnenschutz ist über Außenrollos vorhanden.

Grundstück und Außenbereich

Das Grundstück ist grün angelegt und mit großen Bäumen bestanden.

Mitvermietet wird eine Garage. Direkt vor dem Haus befinden sich außerdem zahlreiche kostenlose öffentliche Stellplätze.

Das Haus liegt in einer sehr guten Wohnlage in Nürnberg, nahe dem Marienbergpark.

Keller und Technik

Im Keller befindet sich eine Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Als zusätzliche Lagermöglichkeit steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung.

Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Gasheizung und ergänzend über eine Solaranlage.

Für den TV-Empfang ist ein kostenloser Anschluss an eine Sat-Schüssel vorhanden.

Verfügbarkeit und Renovierung

In der Wohnung werden im September noch Renovierungsarbeiten durchgeführt. Vorgesehen sind unter anderem neue Bodenbeläge in einzelnen Räumen, das Streichen der Wände sowie verschiedene Gartenarbeiten.

Eine Vermietung ist daher voraussichtlich ab Oktober möglich.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Vermietung von privat.

Die Wohnung ist ab dem 1. Oktober 2026 verfügbar.

Ein Besichtigungstermin ist für Donnerstag, den 23. Juli 2026, am Nachmittag bis 19:00 Uhr vorgesehen.

Bitte nehmen Sie bei Interesse per E-Mail Kontakt auf.

Für die bessere Planung freue ich mich, wenn Sie mir freiwillig kurz ein paar Informationen zu Ihrem Mietwunsch mitteilen, zum Beispiel:

- * ab wann Sie die Wohnung anmieten möchten
- * für wie viele Personen die Wohnung gedacht ist
- * ob Sie ein längerfristiges Mietverhältnis suchen
- * wann Sie am 23. Juli 2026 grundsätzlich Zeit für eine Besichtigung hätten
- * unter welcher Telefonnummer ich Sie bei Rückfragen erreichen kann

Weitere Unterlagen oder Nachweise sind vor der Besichtigung nicht erforderlich. Falls nach der Besichtigung beiderseitig konkretes Interesse besteht, können die weiteren mietrelevanten Angaben im nächsten Schritt abgestimmt werden.

Lage

Von der Wohnung erreicht man die Altstadt in wenigen Fahrradminuten. Das Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße - in der Georg-Buchner-Str. Von den Zimmern blickt man über ins Grüne.

Der Marienbergpark ist in 3 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten in einem Einkaufszentrum, Schulen, Restaurants, Cafés, Apotheken, Ärzte, Bäckereien und alles was den Wohnwert garantiert, sind vorhanden und zu Fuß, mit dem Auto oder dem Fahrrad gut zu erreichen.

Erreichbar sind zu Fuß die Buslinie 46 und 47 sowie die U 2 mit U 21 und weitere Buslinien am Leipziger Platz.

Gerade die Nähe zu mehreren großen Arbeitgebern ist verlockend.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnen und Essen

Exposé - Galerie



Wohnen und Essen



Einbauküche mit vielen Extras

Exposé - Galerie



Küche mit Essbereich



Wohn- und Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Arbeitszimmer



Arbeit-, Kinder- o. Gästezi.

Exposé - Galerie



Wohnen im Grünen



Haus umgeben von Grün

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon im Winter



Garten 1 Südseite

Exposé - Galerie



Garten 1 Südseite



Kleines Bad im 1. OG

Exposé - Galerie



Schlaf- oder Kinderzimmer 1



Schlaf- oder Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlaf- oder Kinderzimmer 2



Großes Bad in 2. Ebene

Exposé - Galerie



Großes Bad mit Eckbadewanne



Schlafkoje und Spielen

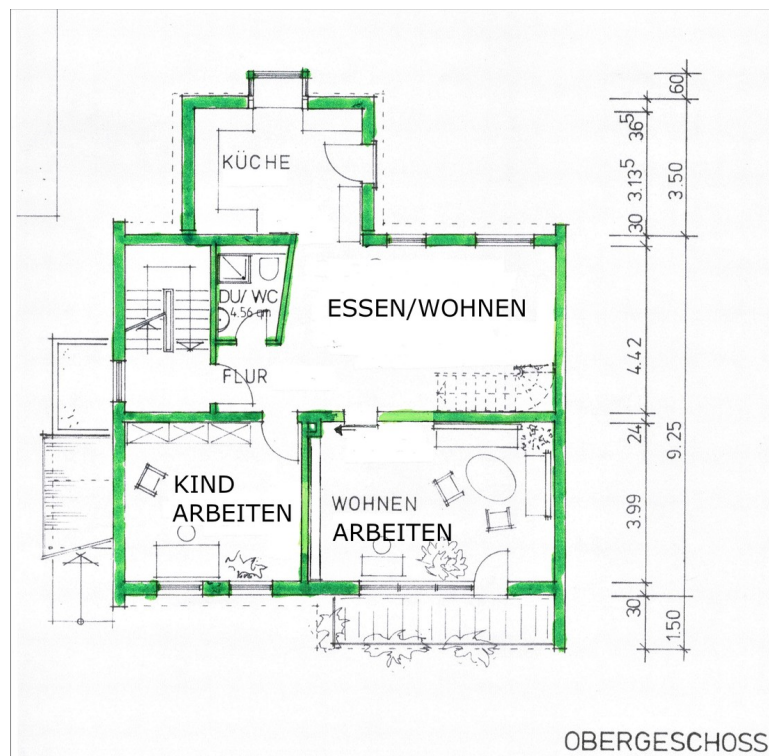


Schlaf- oder Kinderzimmer 3

Exposé - Galerie



Eingang Haus mit Windfang



Grundriss 1. Wohnebene,

Exposé - Galerie

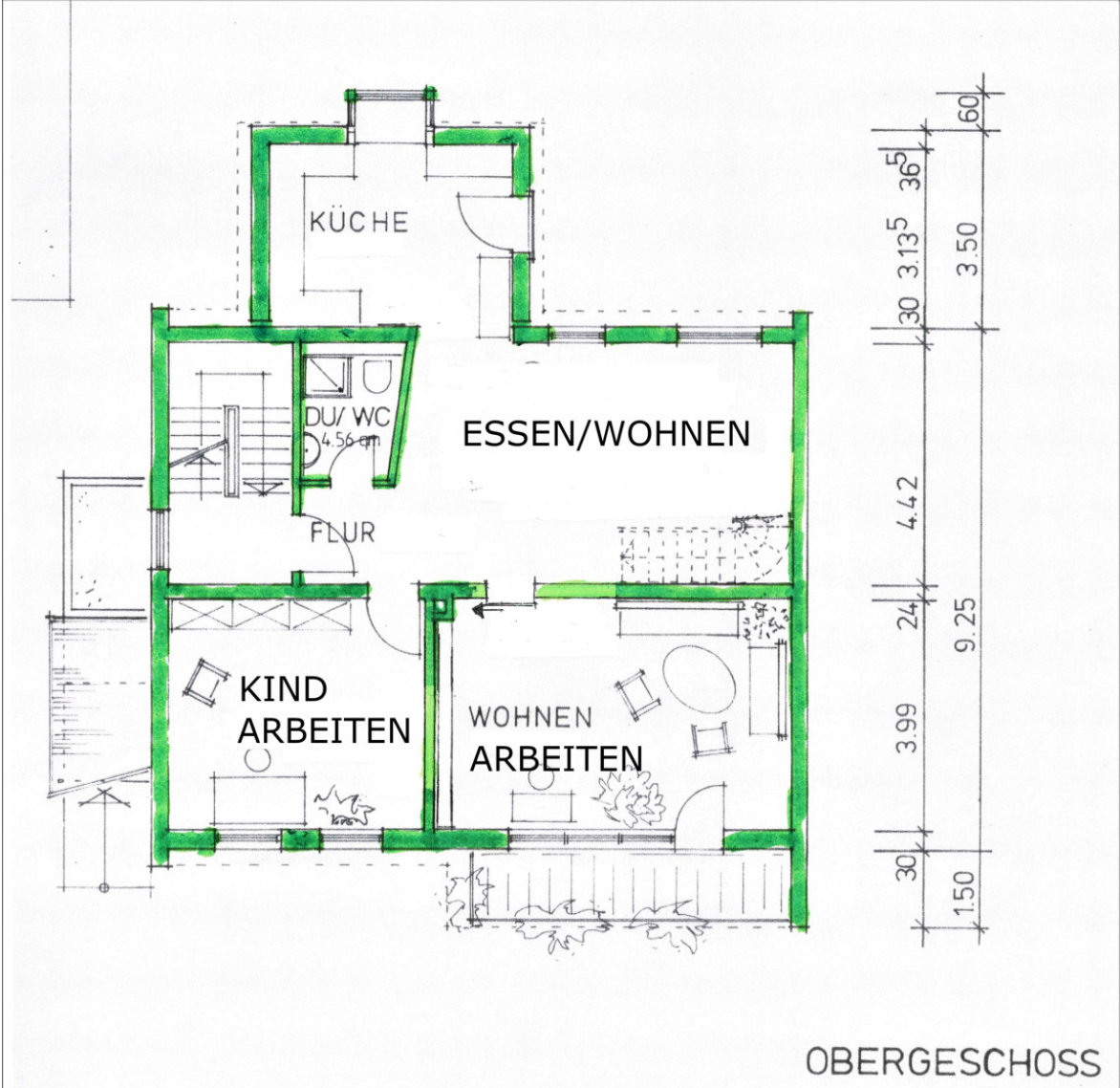


Blick von Garten 2



Sicherungskasten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

