

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Komplett renovierte 2-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. OM-278677

#### Wohnung

Vermietung: **760 € + NK**

Rothenburger Straße 151  
90439 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1914	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Nebenkosten	170 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.280 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das voll unterkellerte Wohn- und Geschäftshaus wurde 1914 in Massivbauweise errichtet und wird seit Jahrzehnten privat verwaltet. In dem hellen Anwesen befinden sich 8 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und ein großes nicht ausgebautes Dachgeschoss. Alle Wohnungen verfügen über Kunststoffisolierfenster mit Rollläden und eine Gegensprechanlage. Kabelfernsehen und ein Fahrradraum sind vorhanden, auch ein kleiner Innenhof steht zur Verfügung. Die Baulücke in der Seitenstraße (Bäume auf dem Übersichtsbild) wurde inzwischen durch einen Neubau geschlossen.

Die Wohnung liegt im 4. OG zwischen den gelben Pfeilen auf dem Außenbild und kann ab sofort bezogen werden. Zu dem Apartment zählen zwei schöne Zimmer. Zur Wohnung gehört eine Einbauküche. Die Warmwasserversorgung und die Heizung erfolgen über eine ausschließlich für diese Wohnung zuständige neue Gastherme mit Warmwasserspeicher. Platz für Waschmaschine und Trockner ist im Badezimmer vorhanden. Zur Verfügung steht außerdem ein Kellerraum.

Die Wohnung wurde aktuell renoviert. Alle Wände wurden weiß gestrichen, Böden, Fenster und Rollläden wurden überarbeitet.

## Ausstattung

Alternativ ist auch eine Vermietung an eine Wohngemeinschaft von drei Personen (z. B. Studenten) möglich. In diesem Fall kann in den großen Raum eine zusätzliche Zwischenwand eingezogen werden, so dass drei gleichberechtigte Zimmer entstehen (vergleiche Alternative Grundriss).

Bei Interesse kann ein kurzer Wohnungsrundgang als Video per Mail zugesandt werden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad

## Lage

Zentrumsnahe Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und an den Frankenschnellweg. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Arztpraxen und Gaststätten fußläufig zu erreichen.

Die Baulücke in der Seitenstraße (Übersichtsbild) ist aktuell durch einen Neubau geschlossen worden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur



# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Fahrradkeller

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss 4. Obergeschoss rechts



Aktueller Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss 4. Obergeschoss rechts



Grundriss für eine 3er-WG