

# Exposé

## Wohnung in Nuernberg

**Ruhiger Altbau, 4,5 Zi, 3m Decke, neue EBK Bad, Balkon, Parkett, opt. Stellplatz mit Wallbox**



Objekt-Nr. OM-305572

### Wohnung

Vermietung: **2.156 € + NK**

Telefon: 0152 57766960

Mobil: 0152 57766960

90402 Nuernberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1935	Mietsicherheit	6.468 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	154,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	170 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	270 €	Heizung	Sonstiges
Miete Garage/Stellpl.	60 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ruhige Zentrale und energieeffiziente Altbauwohnung mit circa 3 m hohen Decken und einer Gesamtwohnfläche von ca. 150 qm + 8qm Balkon in der Marienvorstadt im Herzen von Nürnberg.

- voll ausgestattete Küche (ca. 25qm) mit ausreichend Platz für einen Essbereich (Spülmaschine, Dunstabzug, Induktion, Herd ...)
- Wohnzimmer (ca. 25qm) mit Zugang zum Balkon Innenhof/Südseite
- Schlafzimmer (ca. 25qm)
- Kinderzimmer 2 (ca. 25qm)
- Kinderzimmer 1 (ca. 15qm)
- Badezimmer kernsaniert (ca. 11qm) mit Platz für Waschmaschine/Trockner
- Abstellraum mit Einbauregalen und Safe (ca. 4qm)
- Flur mit Einbauschränken (ca. 20qm)
- Balkon 4x2m (anteilig 4qm)

Die Wohnung kann teil/komplett möbliert auf Wunsch angemietet werden.

Ablöse von Möbeln/Geräten ebenso möglich nach VB.

## Ausstattung

Möglichkeit der Anmietung eines eigenen Stellplatzes im Hof (+60 Euro) optional Nutzung einer eigenen 11 Kw Ladestation (+22 Euro)

Zusammensetzung Gesamtmiete:

- Nettokalmtiete unmöbliert: 2156€
- Stellplatz: 60€ (mit Wallbox 82€
- Nebenkosten: ca. 270€ inkl. Heizung über Fernwärme (Abrechnung nach tatsächlichem Verbrauch erfolgt mit der Jahresabrechnung des Energieversorgers immer ca. Mitte des Folgejahres)
- W-LAN: Übernahme Vertrag Telekom möglich
- Strom Verbrauchsabhängig, Vertrag wird vom Mieter selbstständig abgeschlossen

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Kaution: 3 Nettokalmtieten 6468€ Voraussetzungen: Privathaftpflichtversicherung (inkl. Mietschäden)

Positive Schufa und letzte 3 Gehaltsnachweise aller im Mietvertrag aufgeführten Personen für Abschluss Mietvertrag

## Lage

- Standort Nürnberg Marienvorstadt (PLZ 90402):

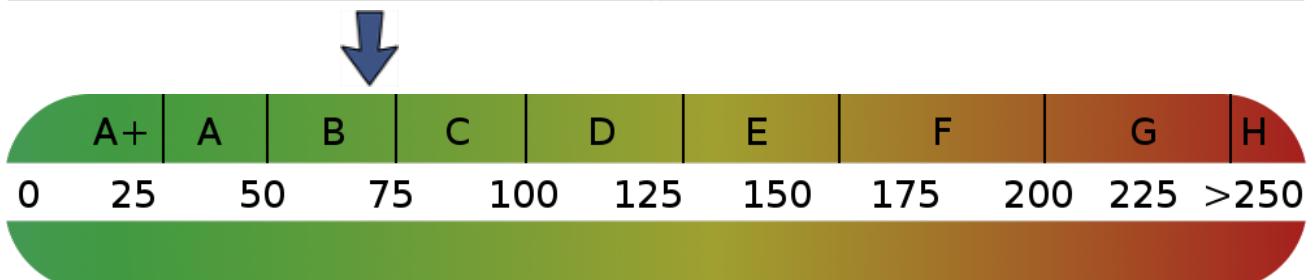
- Tram/Bushaltestelle Marienstunnel um die Ecke quasi vor der Haustüre
- Hauptbahnhof/U/S-Bahn einige Minuten Fußweg
- Erholungspark Wöhrderwiese / See 2 Minuten Fußweg
- im Umkreis von unter 1km befinden sich mehrere Kinderkrippen/Kindergarten/Grundschule sowie weiterführende Schulen
- Technische Hochschule Nürnberg 5 Minuten Fußweg
- Flughafen ist mit der U-Bahn in ca. 12 Minuten zu erreichen
- Supermärkte, Bäcker, Friseure, Fitnessstudios befinden sich im direkten Umkreis

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick vom WZ ins SZ



Blick vom SZ ins WZ

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Flur Richtung Abstellraum

# Exposé - Galerie



Flur Richtung Eingang



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon außen

# Exposé - Grundrisse

