

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Energieeffiziente 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Nibelungenviertel – Energieeffizienzklasse C!



Objekt-Nr. OM-312420

#### Wohnung

Vermietung: **420 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr S. Beck

90461 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Mietsicherheit	1.260 €
Zimmer	1,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	24,56 m²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Nebenkosten	100 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir vermieten eine gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 24,5 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit Aufzug. Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone im beliebten Nibelungenviertel (Nürnberg-Bleiweiß) und besticht durch ihre hervorragende Energieeffizienzklasse C sowie einen eigenen Balkon – ein echter Vorteil bei Nebenkosten und Wohnqualität!

### ☆☆ Besondere Highlights

Balkon – Ihr privater Außenbereich zum Entspannen!

Energieeffizienzklasse C – deutlich besser als vergleichbare Gebäude dieser Bauzeit!

Sehr niedrige Heizkosten – Strom u. Heizkosten laut Vormietern ca. 50 € monatlich

Aufzug vorhanden – komfortabler Zugang im 1. OG

Ruhige, verkehrsberuhigte Lage – dennoch zentral und belebt

### Ausstattung im Detail

Wohnfläche: ca. 24,56 m<sup>2</sup>

Zimmer: 1 Wohn-/Schlafzimmer

Lage: 1. Obergeschoss mit Aufzug

Küche:

Pantry-Küche mit Kühlschrank

Zwei Herdplatten

Hängeschränke

Badezimmer:

Dusche

WC

Spiegelschrank

Heizung & Energie:

Nachtspeicherofen

Energieeffizienzklasse C

Außergewöhnlich niedrige Stromkosten: ca. 30-50 € monatlich gesamt

Durchlauferhitzer für Warmwasser

Weiteres:

Balkon

Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Sprechanlage

Mietkonditionen

Verfügbar ab: 01.03.2026

Kaltmiete: 420€

Nebenkosten: nach Verbrauch

Kaution: 1260€

Mindestmietdauer: 24 Monate

Tierhaltung: Nicht gestattet

Erforderliche Unterlagen für Ihre Bewerbung

Bitte senden Sie uns folgende Dokumente:

- ✓ Positive SCHUFA-Auskunft
- ✓ Ausgefülltes Selbstauskunftsformular
- ✓ Die letzten 3 Gehalts-/Lohnabrechnungen
- ✓ Ihre Angaben: Monatliches Nettogehalt & frühester Einzugstermin

Kontakt & Besichtigung

Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Nachricht!

Besichtigungen: Nach Vereinbarung an den Wochenenden 10./11.01 und 17./18.01.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

## Sonstiges

Warum diese Wohnung?

Die Kombination aus eigenem Balkon, Energieeffizienzklasse C, extrem niedrigen Nebenkosten und der Top-Lage im Nibelungenviertel macht diese Wohnung zu einem besonders attraktiven Angebot für Singles und Berufspendler, die Wert auf Wirtschaftlichkeit, Wohnqualität und einen Freisitz legen!

## Lage

Lage & Umgebung

Die Wohnung liegt im Nibelungenviertel in Nürnberg-Bleiweiß – eine beliebte Wohngegend mit idealer Infrastruktur:

Verkehrsanbindung:

Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien fußläufig erreichbar

Schnelle Verbindung ins Zentrum über die Münchener Straße

Verkehrsberuhigte Zone – ruhig und dennoch zentral

Nahversorgung:

Supermärkte in direkter Umgebung

Restaurants und Cafés in der Nähe

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden

Naherholung:

Luitpoldhain – nur wenige Gehminuten entfernt

Dutzendteich – ideales Naherholungsgebiet zum Spazieren und Erholen

Grüne, attraktive Wohnlage

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	85,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



# Exposé - Galerie



Blick von Flur in Apartment



Apartment

# Exposé - Galerie



Küche mit Oberschrank



Küche mit Kühlschrank



Blick in Apartment von Küche



# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon