

# Exposé

## Wohnung in Langenzenn

**Stilvoll möblierte 1,5-Zimmer-Wohnung in Laubendorf –  
perfekt für Singles oder Pendler!**



Objekt-Nr. OM-338974

### Wohnung

Vermietung: **695 € + NK**

Ansprechpartner:

Elvira Ulrich

Telefon: 0157 77535279

Mobil: 0157 77535279

90579 Langenzenn

Bayern

Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	1,50	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	43,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	1.935 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne, vollständig möblierte 1,5-Zimmer-Wohnung im Erstbezug bietet höchsten Wohnkomfort in einem energieeffizienten Neubau. Die Raumaufteilung ist auf eine Person ausgelegt, daher besonders geeignet z.B. für Pendler, die eine sofort bezugsfertige & stilvolle Wohnung mit toller Anbindung suchen!

Highlights der Wohnung:

- \* 1. Stock mit Aufzug – bequem erreichbar
- \* Großer Balkon – perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft
- \* Fußbodenheizung & automatische Belüftung!
- \* Komplett möbliert – einziehen & wohlfühlen!
- \* Hochwertige, moderne Küche mit Premium-Geräten – bereits integriert
- \* Hochwertiger Vinyl-Boden in Holzoptik – stilvoll & pflegeleicht
- \* Große Fensterflächen – lichtdurchflutet mit Blick ins Grüne
- \* Modernes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung
- \* Elektrische Jalousien – für Komfort & Privatsphäre
- \* Praktischer Abstellraum & Kellerabteil – extra Stauraum
- \* Stellplatz direkt am Haus – bequem parken

Diese Wohnung ist die perfekte Kombination aus Eleganz, Komfort & Funktionalität – ideal für alle, die eine hochwertige, pflegeleichte und sofort bezugsfertige Wohnung suchen!

## Ausstattung

- \* Erstbezug – energieeffizient & modern
- \* Aufgrund der Größe / Raumaufteilung empfehlen wir eine Nutzung durch eine Einzelperson
- \* 1. Stock mit Aufzug für maximalen Komfort
- \* Großer Balkon mit schönem Ausblick
- \* Voll möbliert – stilvolle Einrichtung inklusive
- \* Hochwertige Einbauküche mit Top-Geräten
- \* Elektrische Jalousien & große Fensterflächen
- \* Schnelle Anbindung an Fürth & Nürnberg

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

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

## Sonstiges

Die Wohnung eignet sich aufgrund der Bauart und Größe für eine Person.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Laubendorf (Dürnbucher Str. 7A), einem ruhigen Ortsteil von Langenzenn im Landkreis Fürth. Hier genießen Sie Natur pur und sind dennoch optimal angebunden:

- \* ÖPNV-Anbindung: Zugverbindung – schnell in Fürth & Nürnberg
- \* Direkter Anschluss an die Südwesttangente – für schnelle Erreichbarkeit
- \* Naherholungsgebiet vor der Tür – ideal zum Spazieren, Joggen & Entspannen

Eine perfekte Kombination aus Ruhe & Stadtnähe – Eine kompakte Wohnung, ideal für eine Person mit beruflichem Aufenthalt in der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen.

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Neue EBK

# Exposé - Galerie



Neue EBK



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Eingang Wohnung



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie

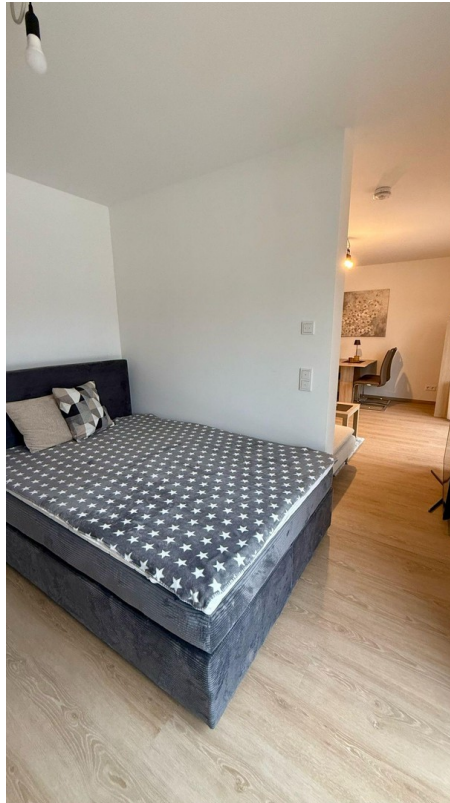


abgeteilter Schlafbereich



abgeteilter Schlafbereich

# Exposé - Galerie



abgeteilter Schlafbereich



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dusche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Große Fenster

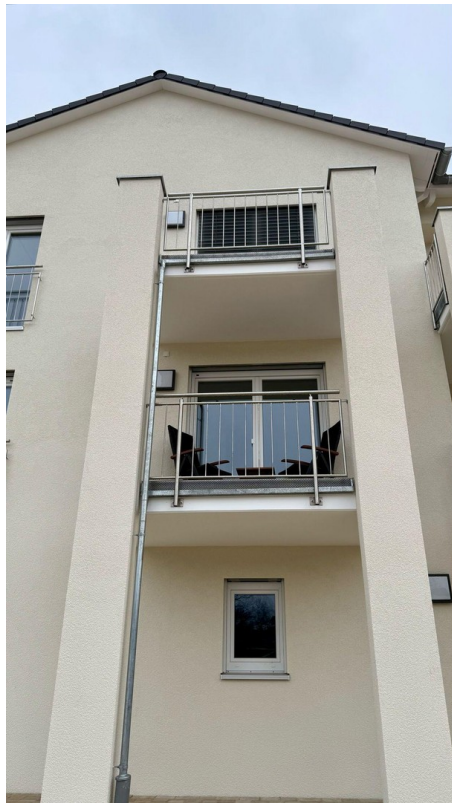


Moderne Ausstattung

# Exposé - Galerie



Balkon mit Blick ins Grüne



Balkon zur Wohnung

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

# Exposé - Galerie

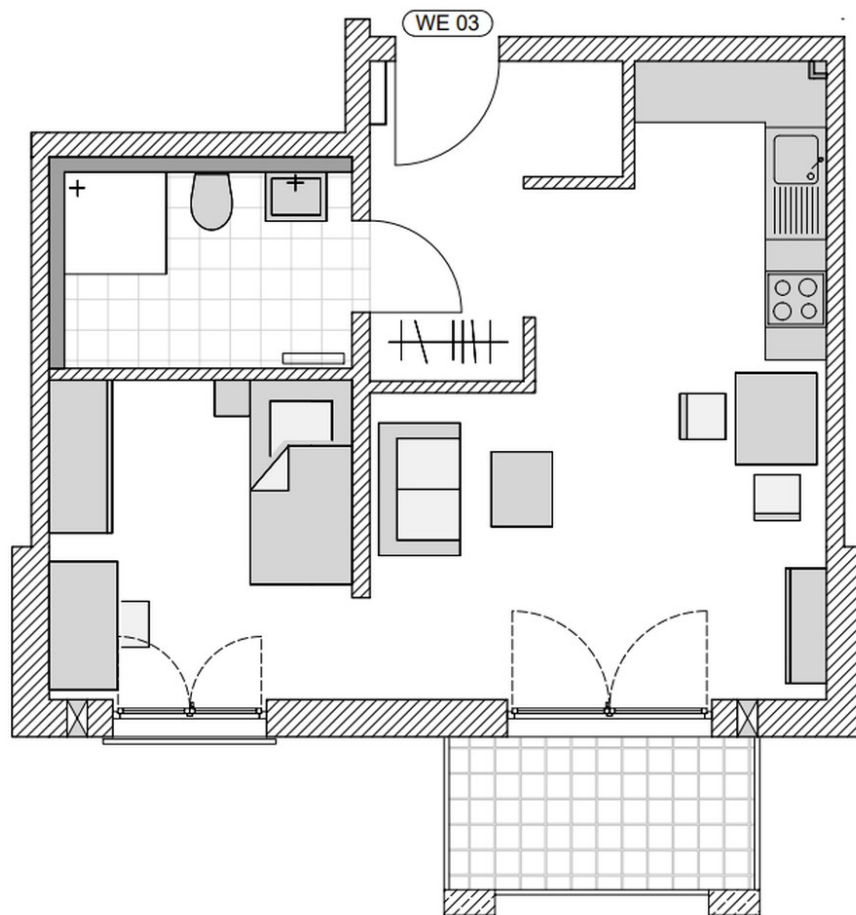


Eingang



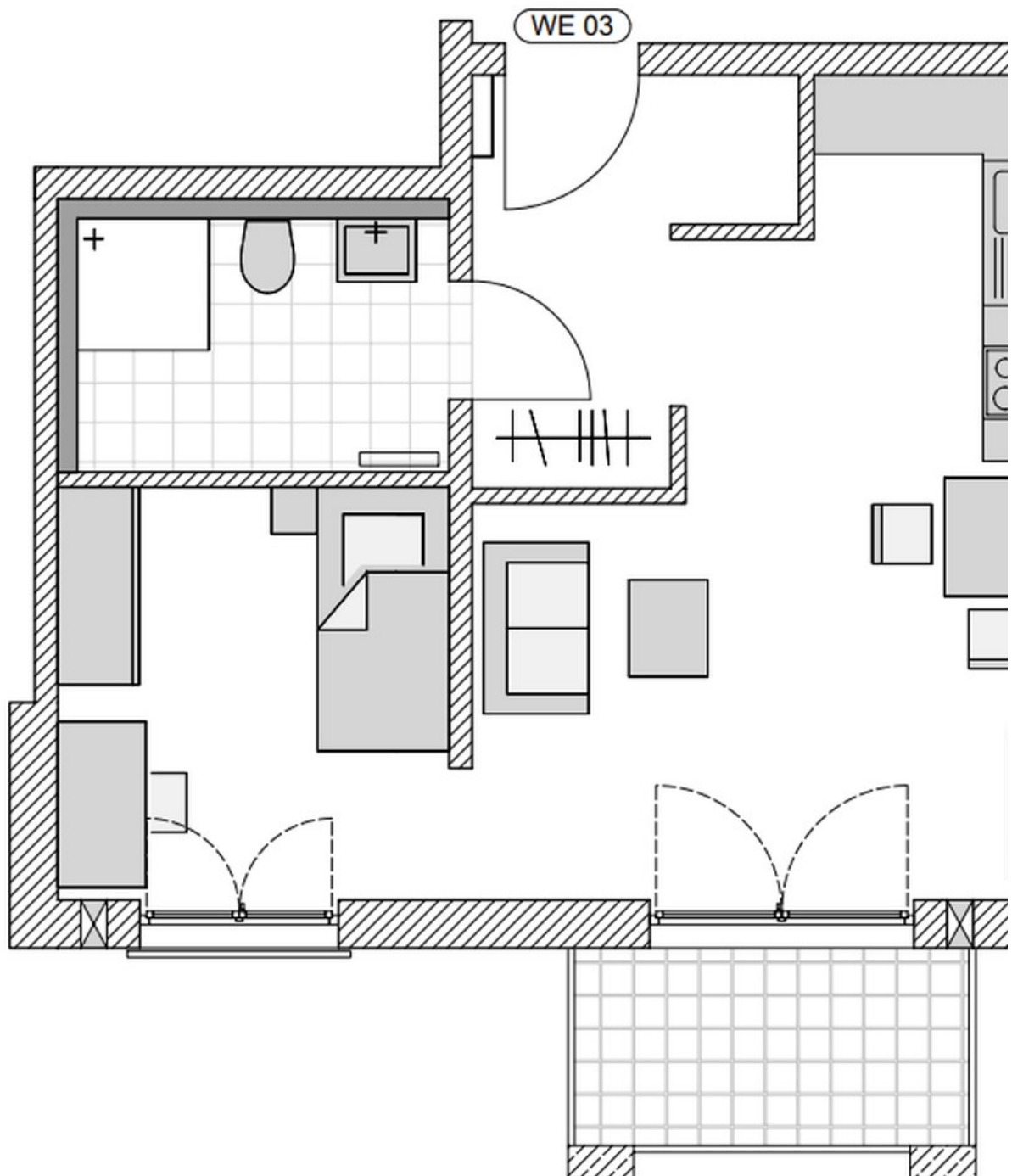
Aufzug

# Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

