

# Exposé

**Loft, Studio, Atelier in Nürnberg**

**Neubau: exklusive 77qm Zwei-Zimmer-Loft-Wohnung mit Küche zentral in Nürnberg**



**Objekt-Nr. OM-363691**

**Loft, Studio, Atelier**

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Rühl

Leonhardstr. 29  
90443 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	4.050 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	70 €	Badezimmer	1
Heizkosten	130 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	140 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive Neubauwohnung im Dachgeschoss (3. OG, oberste Etage) besticht durch eine moderne, hochwertige Ausstattung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 77 m<sup>2</sup> und zwei weitläufigen Zimmern bietet sie idealen Komfort für Singles, Paare oder Berufstätige mit Anspruch an Design und Qualität.

Der edle Parkettboden verleiht der Wohnung eine warme, elegante Atmosphäre. Das offene Wohnkonzept mit vollausgestatteter Designküche schafft einen harmonischen und stilvollen Wohnbereich. Das moderne Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne runden das Gesamtbild ab.

Der Süd-Balkon zur ruhigen Innenseite/Innenhof bietet eine perfekte Möglichkeit, um uneingeschränkt die Sonne zu genießen.

## Ausstattung

- Neubau mit moderner Innenausstattung
- 3. Obergeschoss
- großzügiger Südbalkon mit Sonne ab mittags bis spätabends
- separater Raum für die Waschmaschine
- Hochwertiger Parkettboden
- Moderne, vollausgestattete Einbauküche
- Großzügliches Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- Fußbodenheizung
- Tiefgaragenstellplatz mit einer Wallbox für ihr Elektroauto
- Keller
- Aufzug im Haus

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Für eine zügige Bearbeitung Ihrer Anfrage senden Sie mir bitte direkt ein paar kurze Informationen zu Ihrer Person, Ihrem Beruf und Ihrem monatlichen Nettoeinkommen.

- Bitte beachten Sie, dass Anfragen von Bürgergeldempfängern bzw. über das Jobcenter leider nicht berücksichtigt werden können. -

## Lage

Die Wohnung befindet sich mitten im Herzen der Nürnberg Stadt, nur wenige Meter von den Mauern der Altstadt entfernt, sodass die Innenstadt zu Fuß erreicht werden kann. Trotz der Nähe zur Altstadt ist die Straße, in der die Wohnung komplett ruhig.

Das ganze Gebiet wird gerade aufgewertet und zwei der größten Arbeitgeber Nürnbergs haben ihre Standort nicht weit entfernt (GfK und DATEV).

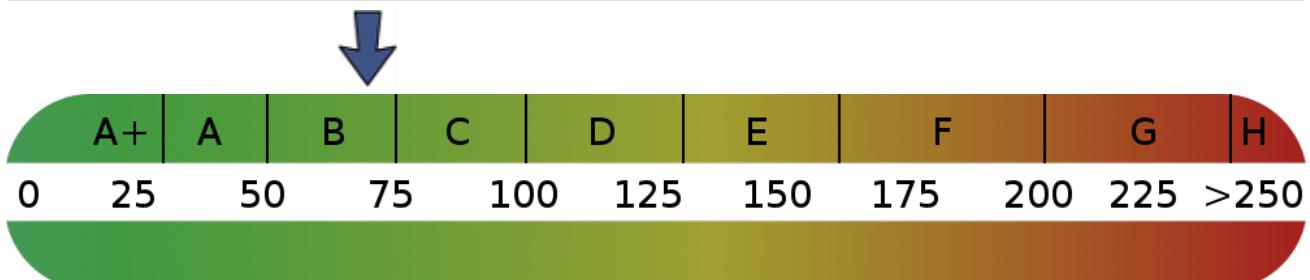
In nächster Nähe zum Gebäude befinden sich diverse Supermärkte, Cafés, Restaurants, Schulen, Nah- und Fernverkehrsanbindungen, U-Bahn und S-Bahn-Haltestellen und der Nürnberger Bahnhof.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Außenfassade ©bayiko

# Exposé - Galerie



Seitenansicht Gebäude



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

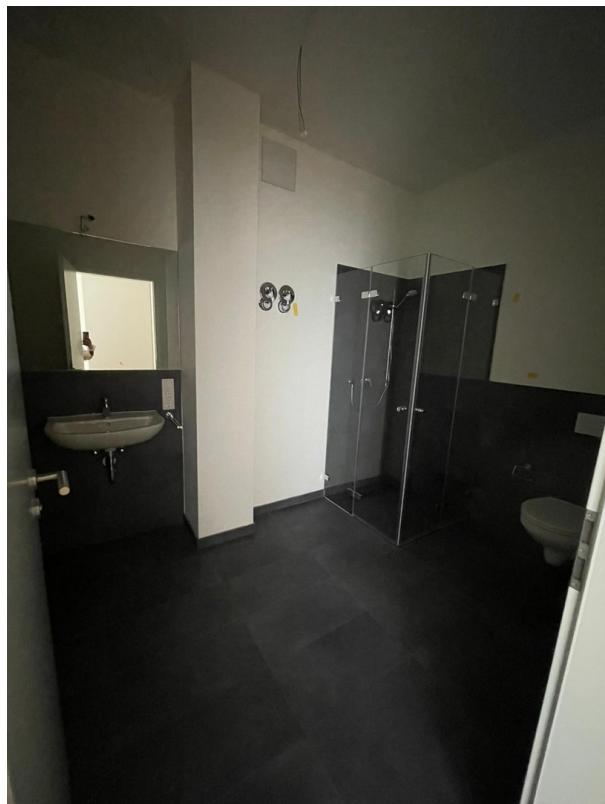


Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und Badewanne



Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

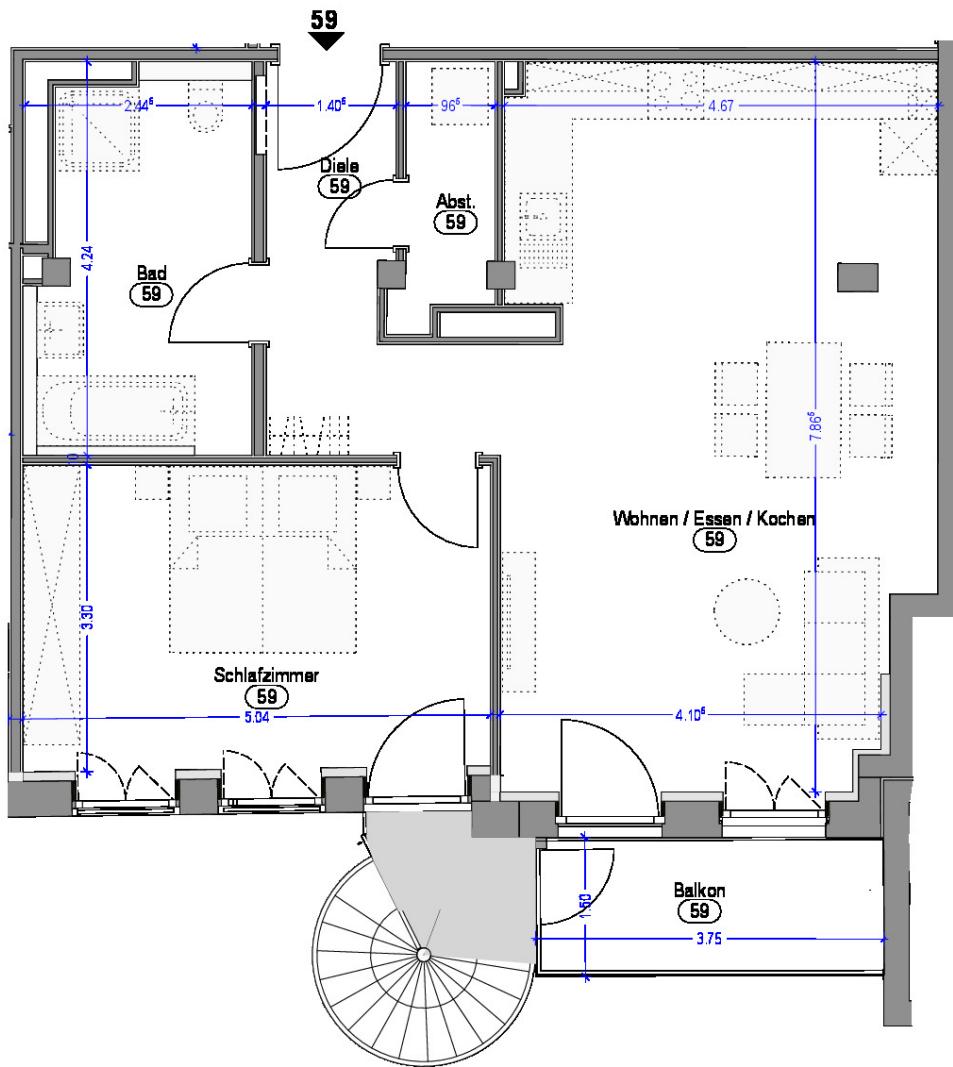
# Exposé - Galerie



Gang

# Exposé - Grundrisse

BAYIKO Kohlenhof 60 GmbH  
Leonhardstrasse BESTAND - Wohnung 59 - Stand 27.05.2022



Der vorliegende Ausschnitt ist ein Vorabzug, vorbehaltlich ggf. erforderlicher Planänderungen. Die Unternehmen der Firma BAYIKO übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben.

# **Exposé - Anhänge**

## 1. Exposé

## **Neubau: exklusive 77qm Loft-Wohnung mit Küche zentral in Nürnberg**

### **Adresse:**

Leonhardstraße 29  
90443 Nürnberg

---

### **Objektbeschreibung**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive Neubauwohnung im Dachgeschoss (3. OG, oberste Etage) besticht durch eine moderne, hochwertige Ausstattung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von **77 m<sup>2</sup>** und **zwei weitläufigen Zimmern** bietet sie idealen Komfort für Singles, Paare oder Berufstätige mit Anspruch an Design und Qualität.

Der edle Parkettboden verleiht der Wohnung eine warme, elegante Atmosphäre. Das offene Wohnkonzept mit vollausgestatteter Designküche schafft einen harmonischen und stilvollen Wohnbereich. Das moderne Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne runden das Gesamtbild ab.

Der Süd-Balkon zur ruhigen Innenseite/Innenhof bietet eine perfekte Möglichkeit, um uneingeschränkt die Sonne zu genießen.

---

### **Ausstattung**

- Hochwertiger Parkettboden
  - Süd-Balkon
  - Moderne, vollausgestattete Einbauküche
  - Großzügiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne
  - Fußbodenheizung
  - Neubau, Fertigstellung 07/2025
  - Penthouse-Wohnung (3. OG)
  - Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox für Elektroautos
  - Aufzug im Haus
- 

### **Mietkonditionen**

- **Kaltmiete:** 1.350 €
  - **Nebenkosten:** 200 € (inklusive Heizung)
  - **Tiefgaragenstellplatz:** 140 € (mit einer Wallbox für Ihr Elektroauto)
-

## Bilder der Wohnung

