

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Nürnberg

**Neu sanierte Dachgeschosswohnung – modern & hochwertig renoviert**



Objekt-Nr. OM-411821

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Björn Hertlein

Pirckheimerstraße 67  
90469 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1918	Mietsicherheit	4.770 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.01.2026
Wohnfläche	119,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	190 €	Badezimmer	2
Heizkosten	60 €	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die schöne Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Altbau aus dem Jahr 1918, der 2025 vollständig renoviert und saniert wurde. Das Gebäude präsentiert sich dadurch modern und gepflegt, ohne seinen klassischen Altbaucharme zu verlieren.

Besonders schön ist die halboffene Loggia im Dachbereich, die der Dachgeschosswohnung einen gemütlichen und geschützten Außenplatz bietet.

Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung, welche im Rahmen der umfassenden Wohnungs- und Haussanierung vollständig erneuert wurde. Ein Hausmeisterdienst übernimmt zuverlässig die Kehrwoche und sorgt für ein ordentliches Wohnumfeld.

In der Straße sind öffentliche Parkmöglichkeiten sowie ein kostenpflichtiges Parkhaus vorhanden.

Haustiere sind nach Absprache mit dem Vermieter möglich.

## Ausstattung

Die Wohnung erhält eine komplett neue Einbauküche, ausgestattet mit Herd, Backofen, Kühlschrank und Spülmaschine. Das Badezimmer bietet sowohl eine separate Dusche als auch eine Badewanne. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Im Schlafzimmer steht zudem ein Anschluss für eine Klimaanlage bereit.

Es gibt im Keller einen separaten Raum für Fahrräder oder Kinderwagen. Zur Wohnung gehört darüber hinaus ein praktischer Abstellraum. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Internet ist über einen DSL-Anschluss möglich. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

Nebenkosten setzen sich zusammen aus:

Standard Nebenkosten (Hausmeisterdienst, Müll u.ä.)= 140,00€

Küche = 50,00€

Heizkosten = 60,00€

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr zentralen Lage. Ein Supermarkt und eine Apotheke liegen nur etwa 100 Meter entfernt. Die nächste Bushaltestelle erreicht man in einer Minute zu Fuß. In die Stadtmitte gelangt man in ca. 10 Minuten zu Fuß oder in etwa 5 Minuten mit der Bahn oder dem Auto.

Die Autobahn ist je nach Strecke in 10 bis 16 Minuten erreichbar. Eine Grundschule liegt rund 1,5 km entfernt, ein Kindergarten etwa 2 km. Verschiedene Restaurants und Cafés befinden sich ebenfalls in bequemer Laufnähe und sorgen für ein lebendiges Umfeld.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Zimmer 2



Zimmer 1



# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Wohnzimmer + Küche



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Loggia



# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Bad + WC



# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Heizung

# Exposé - Grundrisse

