

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### **\*\*NEUBAU\*\* Charmante 3-Zimmer mit Balkon und Einbauküche**



Objekt-Nr. **OM-414547**

### Wohnung

Vermietung: **1.433 € + NK**

Ansprechpartner:  
Katharina Walter

Kreuzstein Straße 9  
90438 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,91 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	69,91 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	210 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	120 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.299 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchfluteten Wohnungen überzeugen durch einen eleganten Vinylboden in heller Holzoptik und freundlich geflieste Badezimmer. Zur Ausstattung gehört eine moderne Einbauküche mit allen Elektro-Großgeräten. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung.

## Ausstattung

Der moderne Neubau entspricht dem KfW 40 Standard und überzeugt durch seine hohe Energieeffizienz sowie zahlreiche innovative Ausstattungsmerkmale, die höchsten Wohnkomfort garantieren.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine moderne Kraft-Wärme-Kopplung, die besonders energieeffizient arbeitet und nachhaltige Technik bietet.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die hauseigene Tiefgarage.

Die lichtdurchfluteten Wohnungen sind hochwertig ausgestattet und bieten zahlreiche Extras:

Eine exklusive Einbauküche mit modernen Großgeräten ist im Mietpreis bereits enthalten. Der Designvinylboden in Holzoptik verleiht den Räumen eine warme Atmosphäre und ist gleichzeitig pflegeleicht und langlebig. Im Badezimmer schaffen elegante Designfliesen im Format 60x60 cm ein modernes und stilvolles Ambiente. Für Sicherheit und Komfort sorgt eine Videogegensprechanlage. Elektrische Rollläden ermöglichen eine einfache Lichtregulierung, während die Fußbodenheizung in allen Räumen für behagliche Wärme sorgt.

Dieser Neubau verbindet moderne Architektur mit nachhaltiger Technik und einer hochwertigen Innenausstattung – so entsteht ein rundum attraktives Zuhause mit hohem Wohnwert.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Besichtigungstermine & Hinweise

Wir freuen uns über Ihr Interesse an der angebotenen Wohnung.

Bitte beachten Sie, dass derzeit – auf Wunsch des Eigentümers – ausschließlich Mietinteressenten berücksichtigt werden können, die die Mietzahlung eigenständig leisten. Wir danken für Ihr Verständnis.

Besichtigungstermine vergeben wir individuell – gerne nach Vereinbarung.

Für weitere Informationen oder zur Terminabstimmung kontaktieren Sie uns bitte direkt.

Bei Online-Anfragen bitten wir um die Angabe einer Telefonnummer, um bei Rückfragen zügig mit Ihnen in Kontakt treten zu können.

Vielen Dank und freundliche Grüße

Ihr P&P Team

## Lage

Der im Westen der Stadt gelegene Nürnberger Stadtteil Schweinau zählt zu den gefragten Wohngebieten der Metropolregion. Dank seiner innenstadtnahen Lage, der hervorragenden Verkehrsanbindung und einer vielseitigen Infrastruktur zieht Schweinau Menschen aller Altersgruppen an – vom Studierenden bis zur Familie.

In puncto Nahversorgung lässt Schweinau kaum Wünsche offen: Supermärkte wie Rewe, Edeka oder Lidl befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Darüber hinaus sorgen lokale Fachgeschäfte und traditionelle Bäckereien für eine angenehme Einkaufskultur. Ein besonderes Highlight ist der Wochenmarkt auf der Schweinauer Hauptstraße, wo regelmäßig frische Lebensmittel und regionale Spezialitäten angeboten werden. Wer eine größere Auswahl sucht, ist in wenigen Fahrminuten im Plärrer Center – einem Einkaufszentrum mit Drogerien, Gastronomie und zahlreichen Einzelhandelsgeschäften.

Die verkehrstechnische Anbindung ist sowohl für den ÖPNV als auch für Autofahrer ausgezeichnet. Mit den U-Bahn-Linien U2 und U3 (Haltestellen „Schweinau“ und „St. Leonhard“) erreichen Sie schnell die Nürnberger Innenstadt sowie weitere Stadtgebiete. Ergänzt wird das Angebot durch Bus- und Straßenbahnverbindungen, die Schweinau zuverlässig mit anderen Teilen der Stadt verknüpfen. Auch der Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar – ein großer Vorteil für Pendler. Autofahrer profitieren von der Nähe zur Südwesttangente, die eine direkte Verbindung zu den umliegenden Städten und Autobahnnetzen bietet.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Der Volkspark West ist ein beliebter Treffpunkt zum Spaziergehen, Joggen oder Picknicken. Kulturinteressierte genießen die Nähe zur historischen Altstadt und zum Staatstheater Nürnberg. Auch sportlich Aktive kommen auf ihre Kosten: Fitnessstudios, Sportvereine und das nahegelegene Westbad bieten vielfältige Möglichkeiten zur Bewegung und Entspannung. Familien mit Kindern freuen sich über zahlreiche Spielplätze im Stadtteil.

Auch im Bereich Bildung ist Schweinau bestens aufgestellt. Es gibt mehrere Kindertagesstätten, darunter die Kita St. Leonhard sowie die evangelische Kita an der Schweinauer Straße. Die Grundschule St. Leonhard sorgt für einen gelungenen Schulstart, während weiterführende Schulen wie das Sigena-Gymnasium oder die Johann-Pachelbel-Realschule ebenfalls gut erreichbar sind. Für Studium oder berufliche Qualifikation stehen die Technische Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm und die Volkshochschule mit ihrem breiten Kursangebot zur Verfügung.

Schweinau überzeugt durch eine gelungene Mischung aus urbanem Leben, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Wer zentrumsnah wohnen und dennoch den lebendigen Charakter eines gewachsenen Stadtteils genießen möchte, ist hier genau richtig.

**Infrastruktur:**  
Lebensmittel-Discount

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur / Eingangsbereich



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnen & Essen



Bad mit Dusche

# Exposé - Grundrisse

