

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Vollmöblierte 2-Zi. Wohnung von Privat im 3.OG mit Balkon, Nürnberg-Röthenbach für Langzeitmiete



Objekt-Nr. OM-414952

Wohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:

Igor

Mobil: 0176 34933037

90449 Nürnberg

Bayern

Deutschland

Baujahr	1968	Mietsicherheit	2.550 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	60,00 m²	Zustand	saniert
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	250 €	Badezimmer	1
Heizkosten	150 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	400 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Nürnberg-Röthenbach West. Die wurde zuletzt in 2021 neu saniert, in 2022 komplett renoviert und bietet eine gehobene Ausstattung, wie Designelemente, 3D-Akustik, Paneele, Wandpaneele, Verkleidungen aus Naturholz und Dekorfliesen. Ganze Wohnung mit LED-Licht ausgestattet. Alle Fenster und Balkontüren sind mit Insektenschutzgitter ausgestattet.

Ausstattung

Die Wohnung ist derzeit vermietet, und nicht alles, was auf den Fotos zu sehen ist, ist im Mietangebot enthalten. Die Wohnung ist ab 01.04.2026 frei.

Bitte lesen Sie die Beschreibung sorgfältig! Alles, was nicht im Mietvertrag aufgeführt ist, wird in der Beschreibung nicht erwähnt!

Wohnzimmer:

Das 21 m² große Wohnzimmer verfügt über ein Ecksofa aus echtem Leder mit Hintergrundbeleuchtung, das sich zu einem zusätzlichen Bett ausklappen lässt, sowie ein seitlich integriertes klein Regal. Ein großer Kleiderschrank mit Schiebetüren, ein Schreibtisch, ein TV-Bank, ein neuer 55-Zoll-Fernseher, eine LED-Weltkarte, eine 3D-TV-Wand mit LED-Hintergrundbeleuchtung und ein Teppich gehören ebenfalls zur Ausstattung. Vorhänge und Gardinen sind wie abgebildet inklusive. Das Wohnzimmerfenster ist mit weißen Rollos ausgestattet.

Schlafzimmer :

Das gemütliche Schlafzimmer mit einer Fläche von 16 m² verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank mit praktischen Regalen für die Aufbewahrung vieler Dinge und einem beleuchteten Spiegel. Ein neues Polsterbett 180x200 ist ebenso dabei. Ein zusätzlicher 40 Zoll-Fernseher ist vorhanden. Vorhänge und Gardinen sind wie abgebildet inklusive. Die Fenster und die Balkontür im Schlafzimmer sind mit Rollläden ausgestattet.

Küche:

In der 9 m² großen Küche befinden sich ein viertüriger Kühlschrank mit Großem Gefrierfach, ein Esstisch (von 1,2 m auf 1,6 m erweiterbar), sowie 4 Stück bequeme Polsterstühle. Die Einbauküche verfügt über ausreichend Stauraum, einen Einbauherd, eine Mikrowelle, einen Backofen und eine neue Spülmaschine. Die Wanddekoration mit LED-Licht verleiht dem Raum eine besondere Atmosphäre. Vorhänge und Gardinen sind wie abgebildet inklusive. Das Küchenfenster ist mit schwarzen Rollos.

Badezimmer:

Das 6 m² große Badezimmer wurde vor drei Jahren komplett renoviert, neu saniert und vom Boden bis zur Decke neu gefliest. Es verfügt über eine stilvolle und geräumige Dusche mit zwei Massagedüsen, eine Waschmaschine, einen Spiegel mit LED-Beleuchtung, Metall Regale und eine Waschtischplatte mit einem verspiegelten Schrank mit LED-Beleuchtung, der zusätzlichen Stauraum für alle wichtigen Dinge bietet. Das Badfenster hat auch einen Rollo.

Balkon:

Das Highlight der Wohnung ist der ca. 4 m² große Balkon, der Ihnen Ruhe und Entspannung abseits des Stadttrubels bietet. Neue Fliesenböden, Wände mit Naturholzlamellen, eine große, drei Meter breite Markise, ein Klapptisch für einen Elektrogrill (Steckdose vorhanden), die für mehr Sicherheit optimierten Geländer aus Edelstahl und Lichterkette sorgen für ein behagliches und komfortables Wohngefühl.

Flur:

Der Eingangsbereich ist mit Akustikpaneelen und drei Schuhschränken ausgestattet. Die Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage und eine Zentralverriegelung. Eine schwere Sicherheitstür schützt die Wohnung vor Einbrüchen. Gegenüber der Eingangstür befindet sich ein Abstellraum (1,43 m²) mit eingebauten Metallregalen.

Keller:

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil von ca. 4 m². Für die gemeinsame Nutzung sind im Keller auch ein Fahrradabstellraum und ein Trockenraum vorhanden, die nach Bedarf genutzt werden können.

Parkplatz:

Das Gebiet ist sehr stark mit den geparkten Autos ausgelastet. Auf Wunsch kann man für zusätzliche 50 Euro im Monat einen zu der Wohnung gehörigen offenen privaten Parkplatz mieten, der sich fast direkt vor der Eingangstür befindet. Der Parkplatz hat keine benachbarten Autos neben sich und damit minimiert sich das Risiko auf Autotürstöße.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Nebenkosten: 250 € Monat

Heizkosten: 150 € Monat

Warmmiete: 1250 € Monat mit Möbel

Extra Stromkosten nach Verbrauch.

Der private Parkplatz steht für zus. 50 € pro Monat zu.

Lage

Röthenbach-West in Nürnberg ist ein lebendiger Stadtteil mit rund 10.000 Einwohnern und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit der U-Bahn-Linie U2 sowie den Buslinien 22 und 31, die eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und umliegender Gebiete gewährleisten. Das Viertel ist geprägt von Mehrfamilienhäusern und gilt als sicher und familienfreundlich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

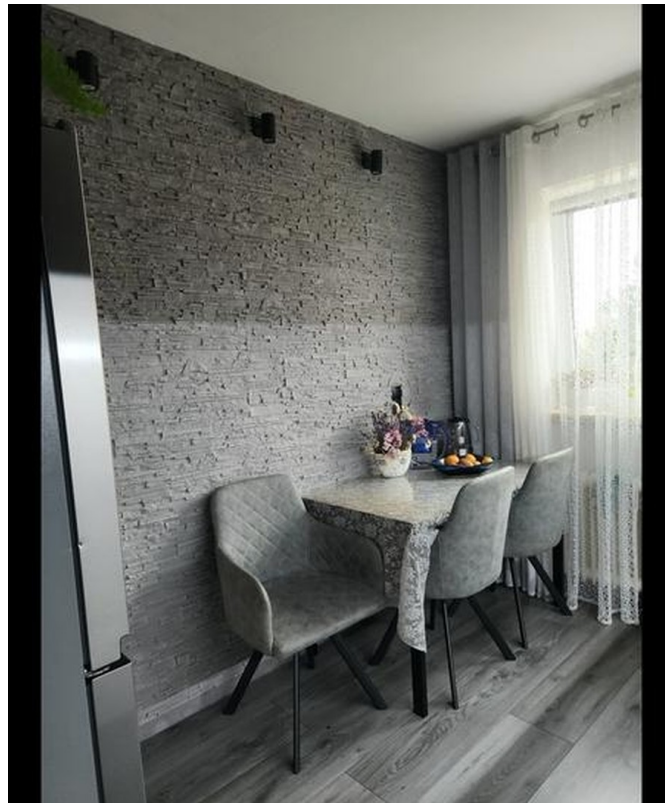


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie

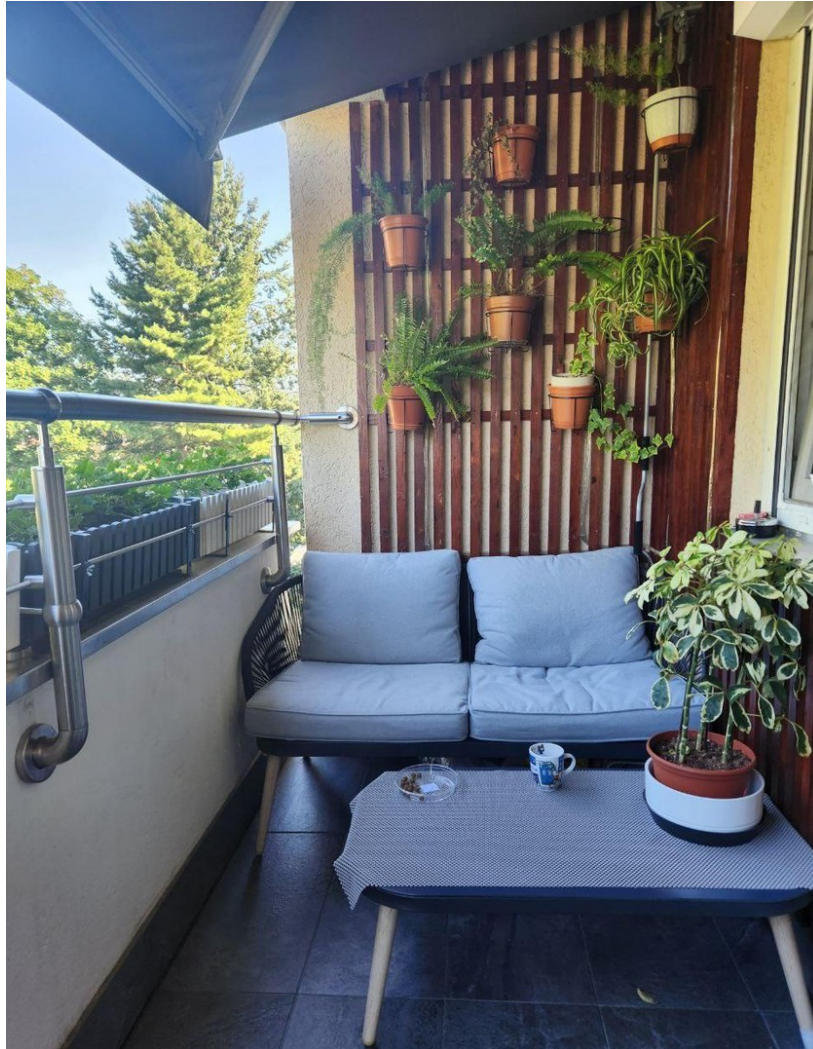


Badezimmer



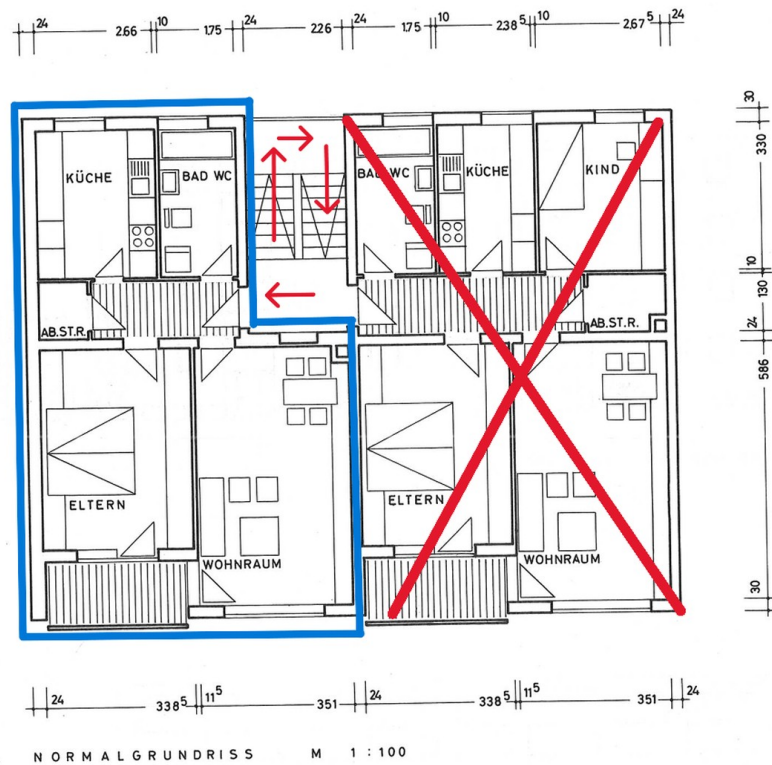
Badezimmer

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

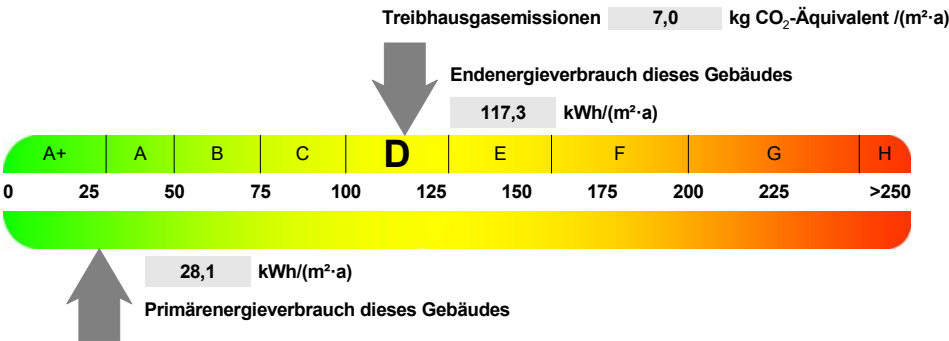
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-004990093

3

Energieverbrauch



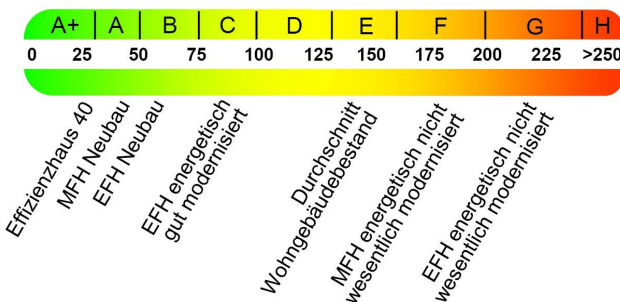
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeiger] 117,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Fernwärme	0,24	188957	40129	148828	1,12

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus