

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Nürnberg

**Helle renovierte 1-Zimmer-DG-Wohnung inkl. moderner separater Küche**



Objekt-Nr. OM-417547  
**Dachgeschoßwohnung**

Vermietung: **575 € + NK**

90429 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.02.2026
Zimmer	1,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	33,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	1.725 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Wohn- und Schlafbereich ist hell, gut geschnitten und schafft eine angenehme, klare Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die separate, neu eingebaute Küche, die den Wohnraum klar vom Kochbereich trennt – ein echter Mehrwert für den Alltag.

Im Zuge der Sanierung wurde zudem eine neue Gas-Etagenheizung (Gas-Einzeltherme) installiert, die im Dezember 2025 fertiggestellt wurde und für eine moderne, effiziente Wärmeversorgung sorgt.

Die Dachgeschosslage verleiht der Wohnung ihren besonderen Charme: viel Tageslicht, Ruhe und ein wohnliches Gefühl.

Die Teilmöblierung ermöglicht einen unkomplizierten Einzug.

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

- Erstbezug nach Renovierung
- 1 Zimmer (Wohn-/Schlafbereich)
- Dachgeschoss
- Separate, neue Küche
- Neue effiziente Gas-Einzeltherme (12/2025)
- Teilmöbliert
- Waschmaschine
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Helle Räume durch Dachfenster
- Ruhiges Wohnumfeld (Rosenaupark direkt um die Ecke)

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche

## Lage

Lage:

- Die Wohnung befindet sich in der Praterstraße in Nürnberg.
- Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten städtischen Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und gastronomische Angebote sind gut erreichbar.
- Die Nürnberger Innenstadt ist schnell und unkompliziert zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

- Gute Anbindung an Bus und Bahn

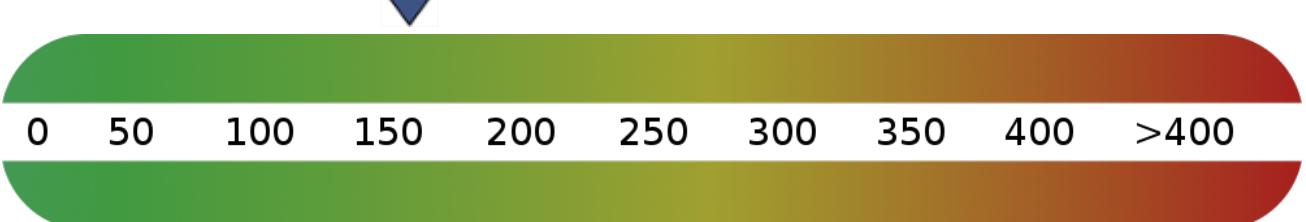
- Schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- Gute Verkehrsanbindung für Pendler
- Anwohnerparkplätze direkt vor der Haustür

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	159,58 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Grundrisse

