

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### **SONNIG + HOCHWERTIG - 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon u. Einbauküche**



Objekt-Nr. OM-417730

#### Wohnung

Vermietung: **845 € + NK**

Ansprechpartner:  
MM

90461 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	78,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	2.535 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung soll ausschließlich an eine berufstätige Einzelperson oder ein berufstätiges Paar in Festanstellung, ohne Kinder vermietet werden.

Der Grundriss der Wohnung, mit offener Raumgestaltung und großer Transparenz ist zur Einrichtung eines separaten Kinderzimmers nicht geeignet.

Es können nur vollständig ausgefüllte Kontaktanfragen (inkl. Adresse u. Tel.-№) berücksichtigt werden;

gerne mit zusätzlichen, aussagekräftigen persönlichen Informationen.

-----

-----

Die vollständig und hochwertig renovierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. OG eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit ausschließlich ordentlichen und ruhigen Bewohnern im südlichen Stadtbereich von Nürnberg.

Es ist ein Personenaufzug vorhanden.

Das Anwesen liegt in einer 30 km-Zone.

Sehr gute Parkmöglichkeiten vor dem Haus und den umliegenden Straßen sind gegeben.

Optional besteht die Möglichkeit einen Tiefgaragenstellplatz zu mieten.

Die Kosten für die Gas-Tagenheizung werden vom Mieter direkt an den Energieversorger entrichtet.

Die Hausreinigung, der Winterdienst und die Gebühren für den digitalen Kabelanschluss sind in den monatlichen Nebenkosten enthalten.

## Ausstattung

3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon

Vollständig saniert/renoviert.

Die komplette Sanitärinstallation im Bad inkl. sämtlicher Einbauten,

Gastherme/Heizkörper, die Küche inkl. Einbauküche, sämtliche Wand- u. Bodenbeläge, sowie die Elektroinstallation inkl. Schalter/Steckdosen und Türen/Türzargen, alles wurde erneuert.

Wohnzimmer

-bodentiefe Fenster + Zugang zum Balkon

-Design-Heizkörper anthrazitfarben

-Parkett-Boden Eiche 4-Stab

-Raufaser Exklusiv weiß

Schlafzimmer / Arbeitszimmer / Abstellraum

-Parkett-Boden Eiche 4-Stab

-Raufaser Exklusiv weiß

## Küche / Eingangsbereich

- Einbauküchenzeile, glänzend weiße Fronten teilweise mit satiniertem Glas, weiße Arbeitsplatte, Fliesenspiegel weiß
- Glas-Schiebefenster zum Arbeits-/Esszimmer
- Backofen
- Ceran-Kochfeld
- Edelstahl-Dunstabzugshaube
- Geschirrspüler
- Einbaukühlschrank / Waschmaschinenanschluss
- Edelstahlspüle mit Einhand-Armatur
- Bodenfliesen Starlight Black Quarzkomposit
- ausreichend Raum zur Einrichtung eines Essplatzes

## Badezimmer

- raumhoch gefliest mit großformatigen glänzenden weißen Fliesen, schwarzes Mosaik im WC- und Waschtischbereich
- Tür und Lichteinlass satiniertes Glas
- Bodenfliesen Schiefer schwarz
- Badewanne mit anklappbarer Echtglas-Duschabtrennung
- Wandhänge-WC weiß, mit Lotus-Effekt-Beschichtung
- Designer-Waschbecken weiß, mit Lotus-Effekt-Beschichtung
- Spiegel mit Beleuchtung
- Marken-Armaturen
- Handtuchheizkörper schwarz
- Gasetagenheizung mit Warmwasserversorgung

## Allgemeine Ausstattung

- weiße Zimmertüren
- weiße Kunststoff-Fenster mit Außenrollos
- Marken-ElektroInstallation in mattem weiß (Schalter/Steckdosen)
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil vorhanden
- Fahrradabstellplatz

## **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung soll ausschließlich an eine berufstätige Einzelperson oder ein berufstätiges Paar in Festanstellung, ohne Kinder vermietet werden.

Der Grundriss der Wohnung, mit offener Raumgestaltung und großer Transparenz ist zur Einrichtung eines separaten Kinderzimmers nicht geeignet.

Es können nur vollständig ausgefüllte Kontaktanfragen (inkl. Adresse u. Tel.-№) berücksichtigt werden;

gerne mit zusätzlichen, aussagekräftigen persönlichen Informationen.

## Lage

Nürnberg-Südstadt

exzellente Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel Haltestellen

von Straßenbahn, Bus, U-Bahn im Umkreis von 100-500 m verfügbar

sehr gute Verkehrsanbindung an die A73 und sämtliche weiterführende Autobahnen

alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und Apotheken, Ärzte

etc. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden

kurze Wege zu Naherholungs- und Sportmöglichkeiten in nahegelegenen Parks und am Rhein-Main-DonauKanal

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Durchgang Büro

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Tür Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer Tür Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer Durchgang Wozi



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche Eingangsbereich



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



# Exposé - Galerie



Ausblick