

# Exposé

# **Wohnung in Nürnberg**

# **Neubau 2021: Zentrale 3-Zimmer-Wohnung (76,14 qm) in Nürnberg Eibach**



Objekt-Nr. OM-419536

## Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Hopfengartenweg 8  
90451 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	76,14 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	210 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	115 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne Neubauwohnung im 1. OG eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten in zentraler Lage in Nürnberg-Eibach. Tiefgaragenstellplatz mit Vorbereitung Ladestation, Personenaufzug und Balkon (Westausrichtung) vorhanden.

## Ausstattung

Moderne Einbauküche

Alle Schlafräume sowie der Wohn- und Essbereich sind mit Naturholzparkett und Fußbodenheizung ausgestattet.

Moderne Badausstattung von Markenherstellern

Feinsteinzeug-Fliesen im Bad und Küche

Waschmaschinenanschluss im Abstellraum

Helle Räume durch bodentiefe Fensterelemente mit 3-fach Isolierverglasung.

Türsprechanlage mit Video

elektrische Rolläden

LAN-Verkabelung in allen Wohnräumen

dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Lage

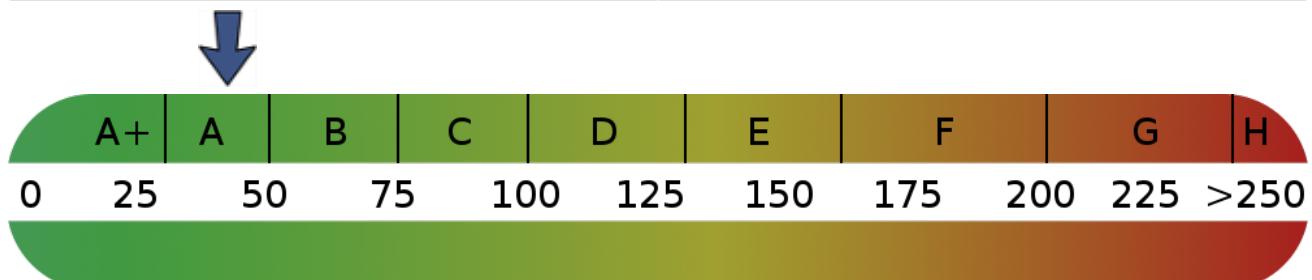
Die Wohnung liegt in zentraler, aber trotzdem sehr ruhigen Lage von Nürnberg-Eibach, einem beliebten Stadtteil im Südwesten von Nürnberg. Alles für den täglichen Bedarf - Bäcker, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Kindergarten, Schule, Banken, Tankstellen, Arztpraxen, Restaurants sowie Rednitz und Wanderwege sind fußläufig erreichbar. Eine top Autobahnanbindung sowie öffentliche Verkehrsmittel (2 Buslinien und S-Bahn) sind ebenfalls vorhanden.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Bereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

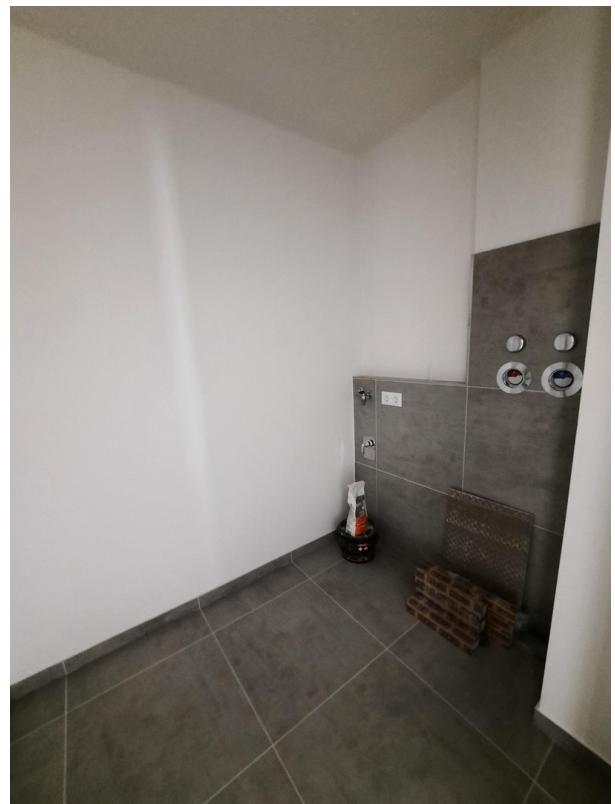
# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Flur



Abstellraum

# Exposé - Grundrisse

