

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Erstbezug 3-Zimmer Wohnung mit Süd Balkon



Objekt-Nr. OM-422122

#### Wohnung

Vermietung: **1.070 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ivana Volak

Denisstr.0  
90429 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahmedatum	01.03.2026
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,60 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	60 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das komplett neu sanierte Objekt befindet sich in einer ruhiger Seitenstraße in der Nähe von Fürther Straße.

Die Wohnung zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und kann zum 01.03.2026 bezogen werden.

Die helle Wohnung mit einem schönen Schnitt, ist hell und verfügt über zwei separate, fast gleich grosse Zimmer und ein großes Wohnzimmer mit Wohnküche, womit es ideal ist für eine kleine 2 Mann Wohngemeinschaft oder für ein junges Paar.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor, die Modernisierung der Wohnung / des gesamten Objekt ist schon fast abgeschlossen.

Wohnung hat eine hell gefliestes Bad mit einer Badewanne und eine Duschecke.

Ein Abstellraum mit einem Wasser Anschluss und im Keller ist ein Kellerabteil für jeder Wohnung.

Eine Einbauküche kann gegen Aufpreis eingebaut werden.

## Ausstattung

Parket Boden

Bad mit hellen Fließen, Badewanne, WC, Duschecke

Abstellraum mit Wasseranschluss

Weisse Türen

Kellerabteil

Süd Balkon

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Privat Vermietung

Wir bitten jeden Interessenten uns über sich gleich am Anfang etwas zu schreiben das beschleunigt den Bewerbungsprozess.

Name, Beruf, Hobbys, Datum des Bezug, wieviel Personen möchten einziehen, wieso der Umzug, wie soll die Wunschwohnung aussehen.

Was ist Ihnen wichtig.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

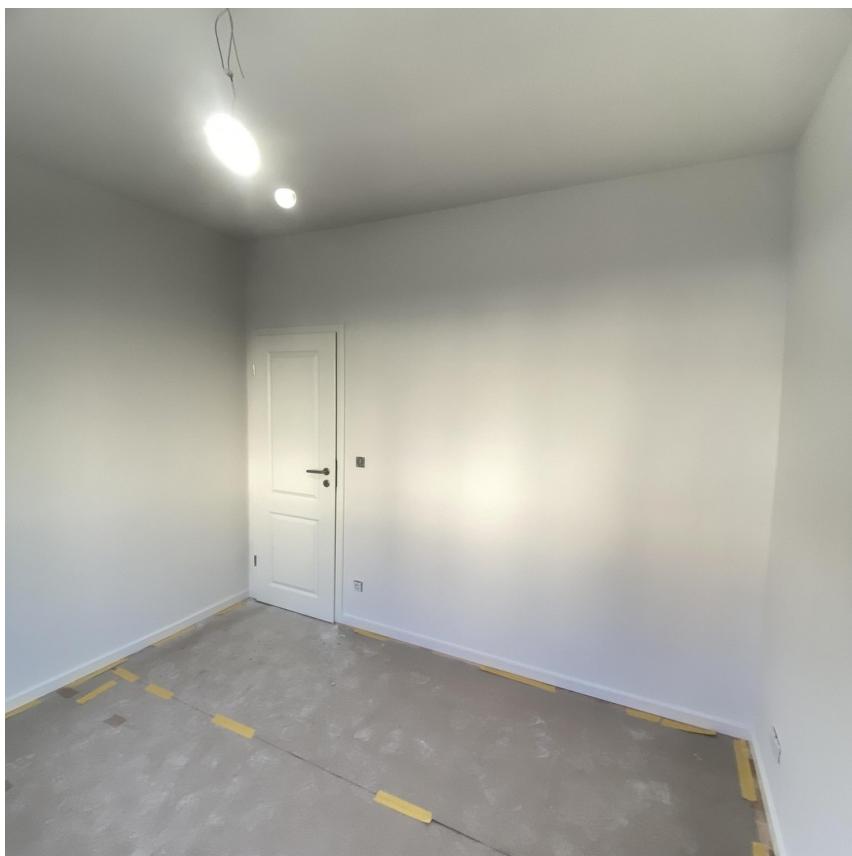
Nürnberg Gostenhof

eine ruhige Seitenstraße 4 Minuten zur Fuß zur U-Bahnstation Bärenschanze (Fürther Str.)

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,51 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

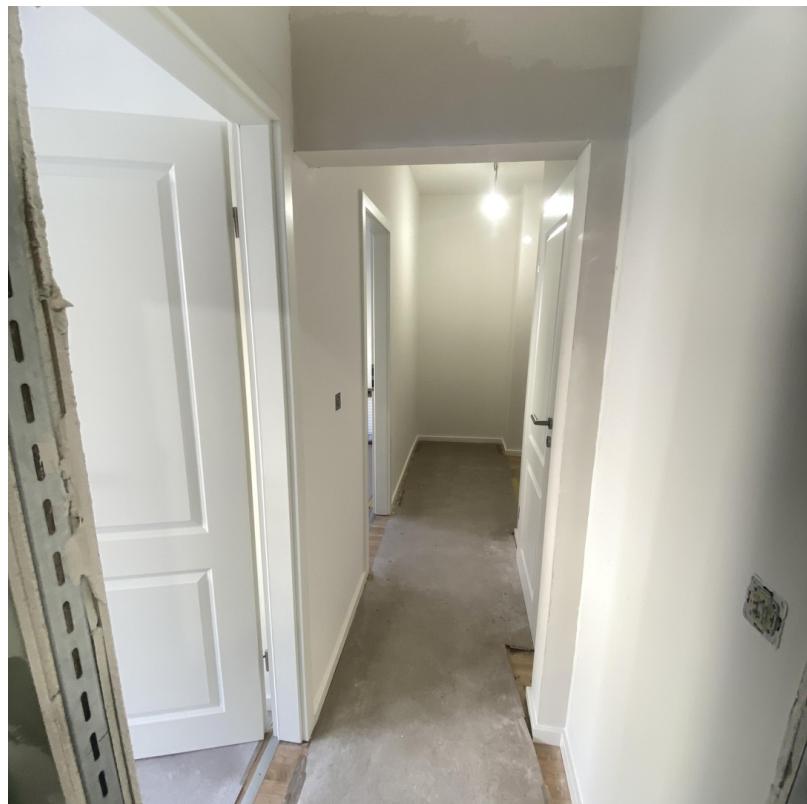


Raum 1

# Exposé - Galerie



Raum 1

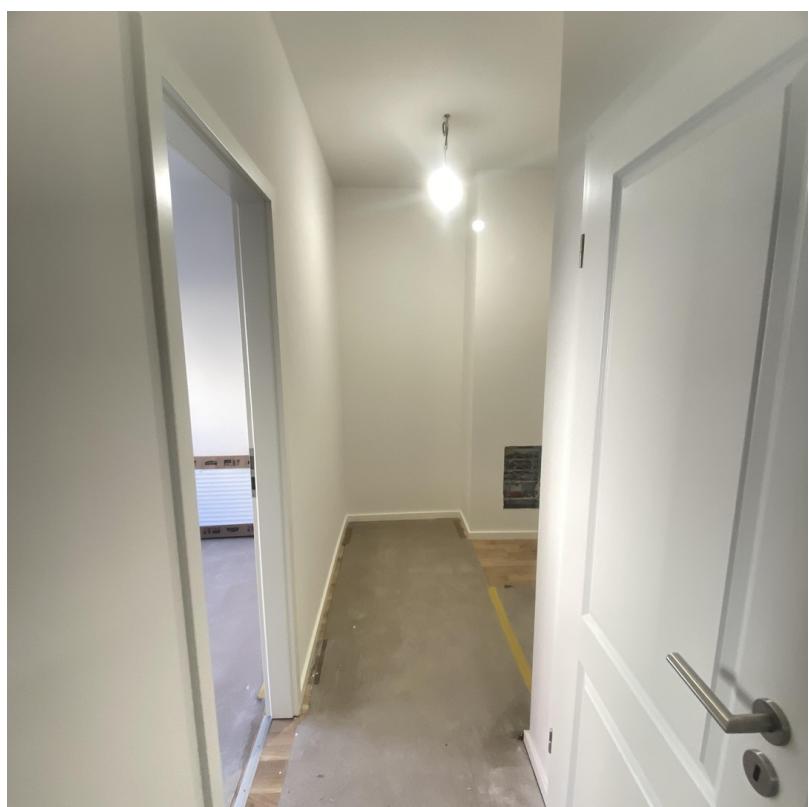


Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie

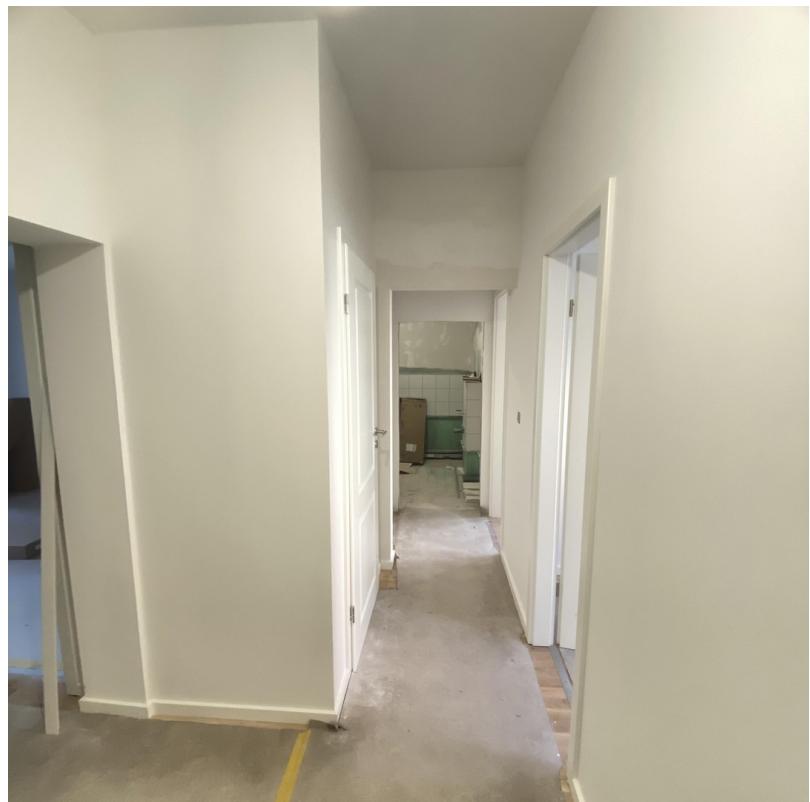


Abstellraum

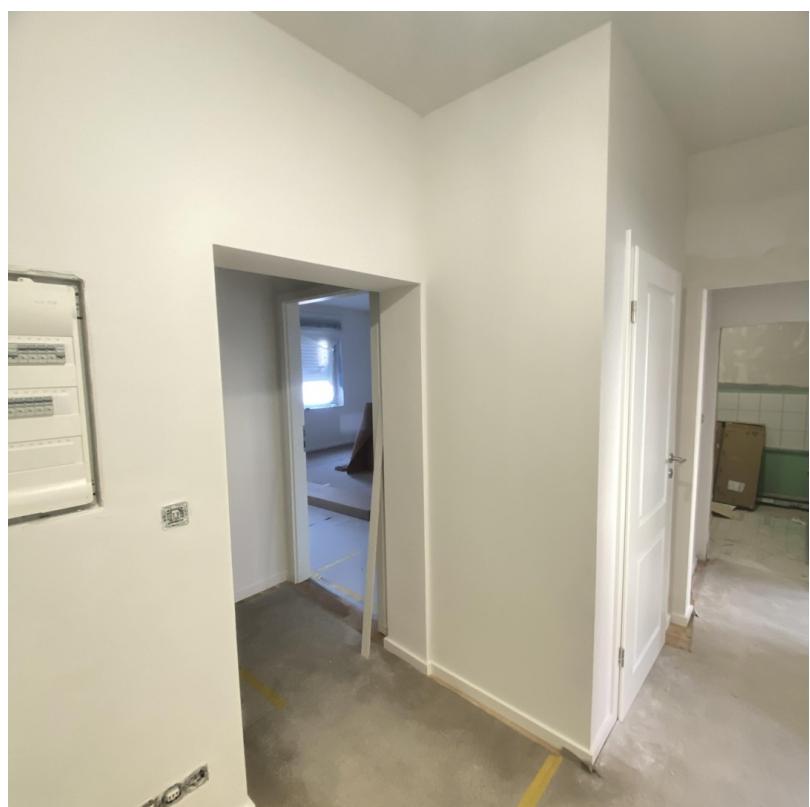


Abstellraum

# Exposé - Galerie



Flur

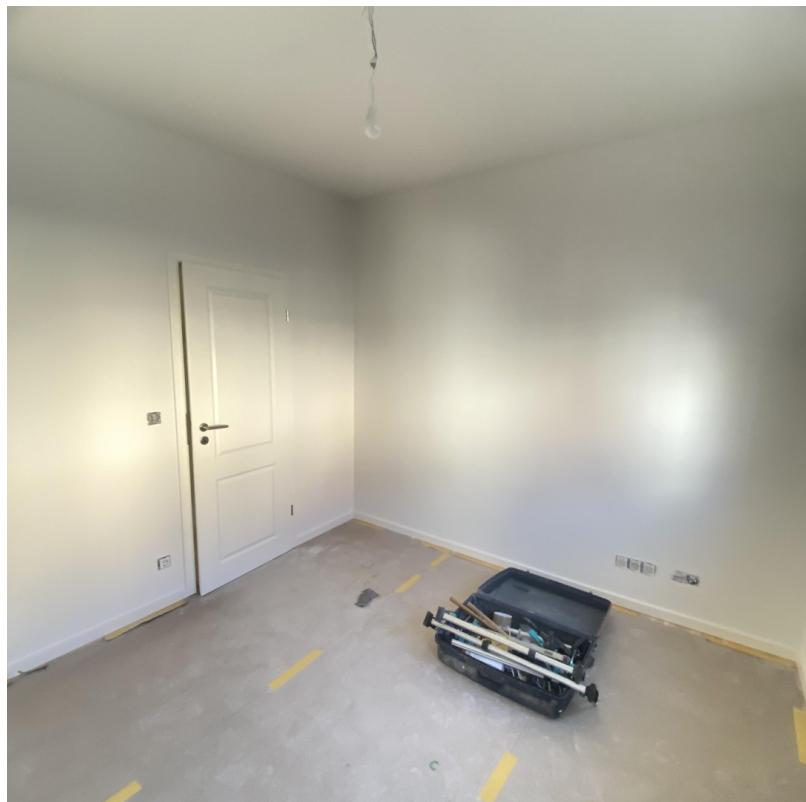


Flur

# Exposé - Galerie

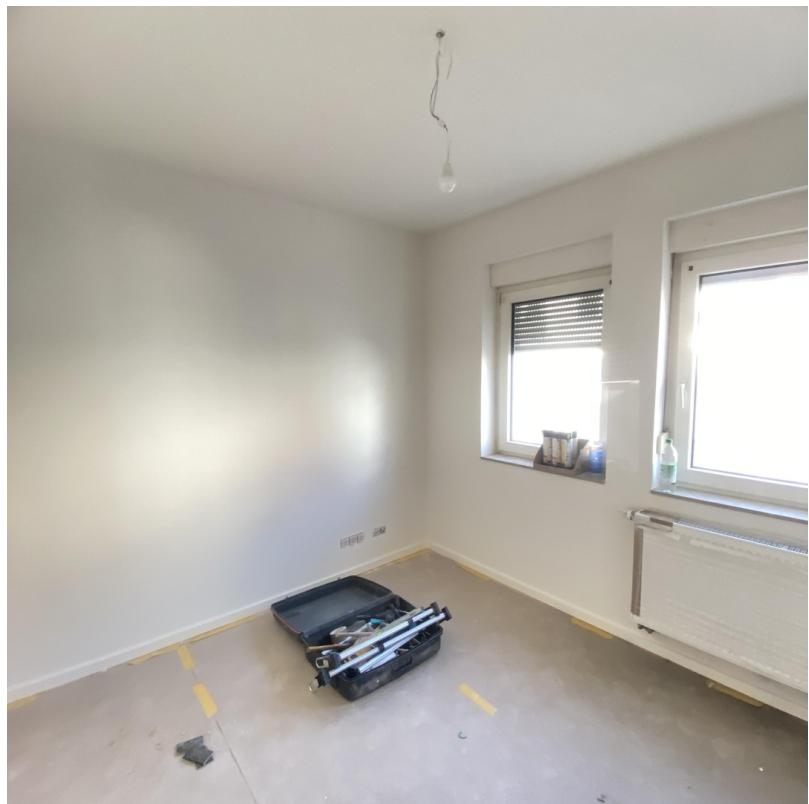


Raum 2



Raum 2

# Exposé - Galerie



Raum 2

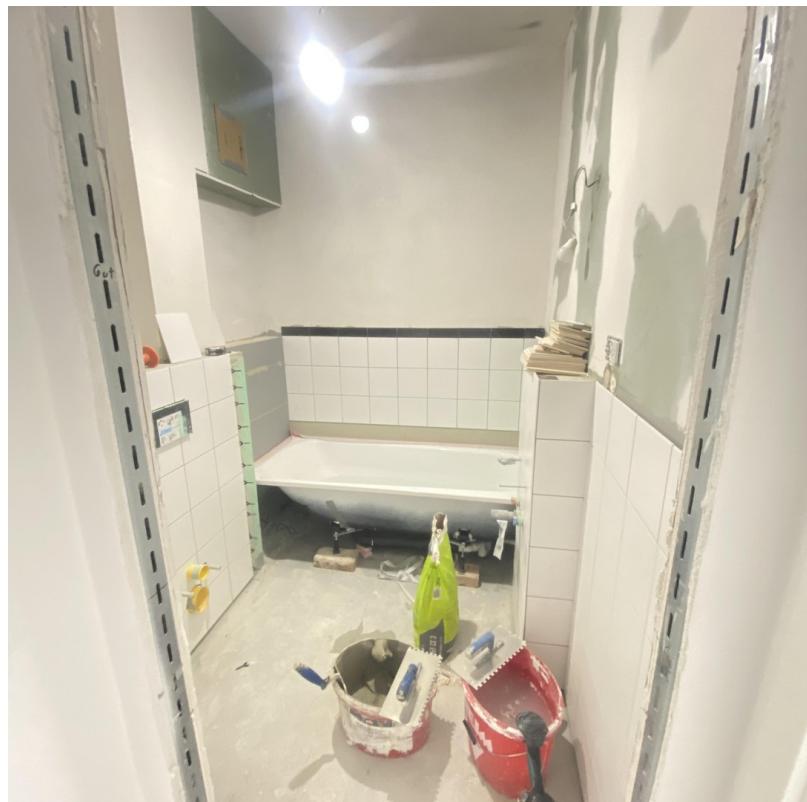


Bad

# Exposé - Galerie

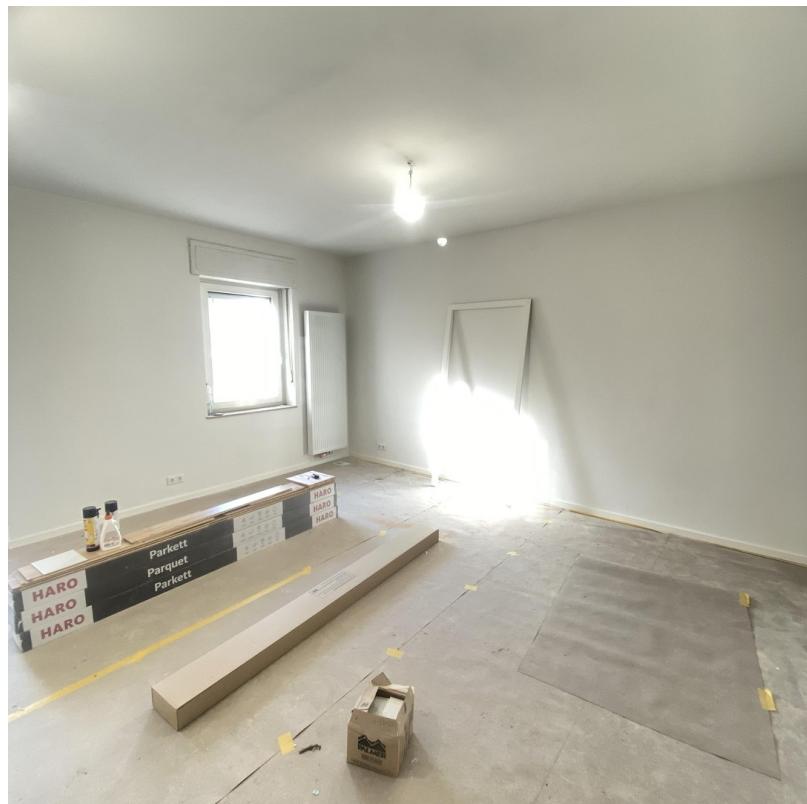


Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Wohnraum mit Küche

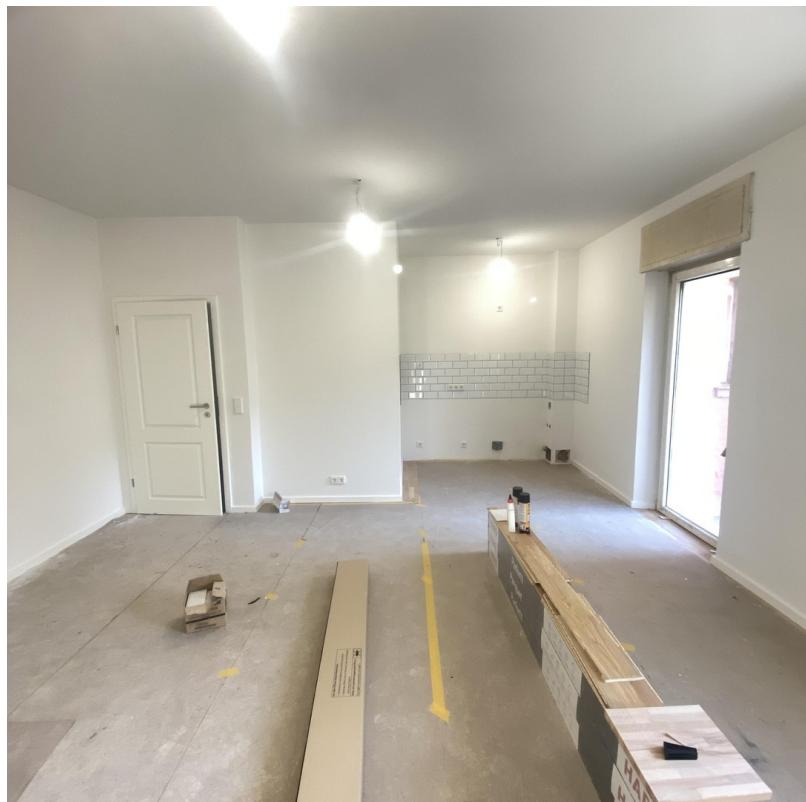


Wohnraum mit Küche

# Exposé - Galerie

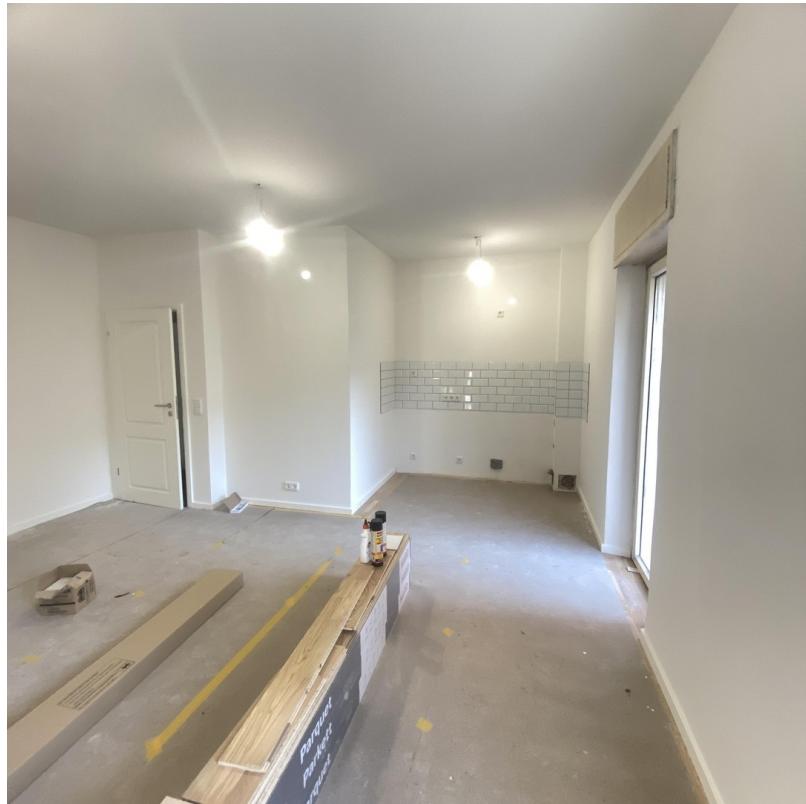


Wohnraum mit Küche



Wohnraum mit Küche

# Exposé - Galerie

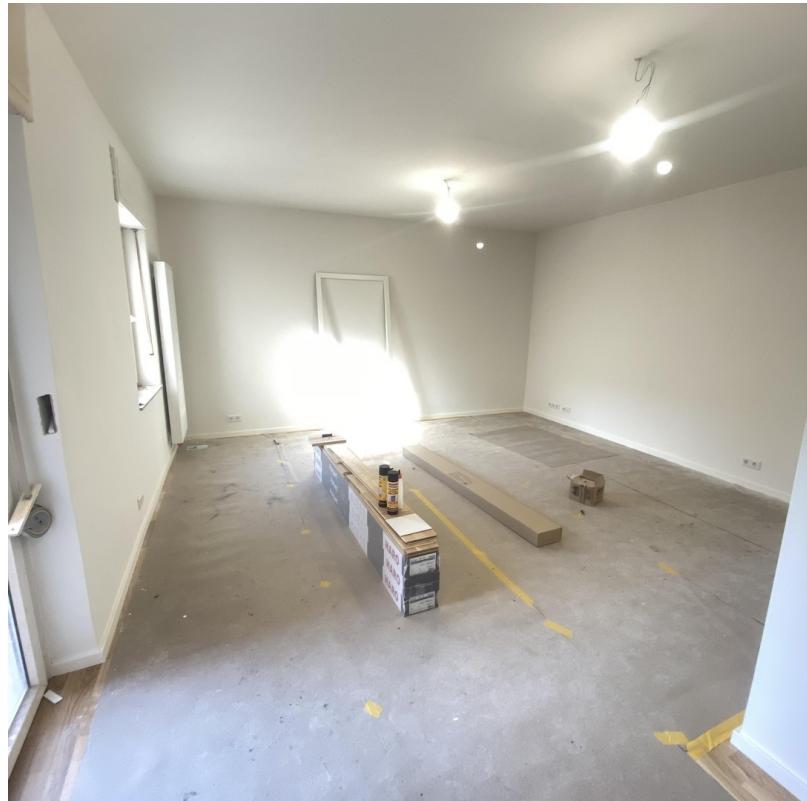


Wohnraum mit Küche

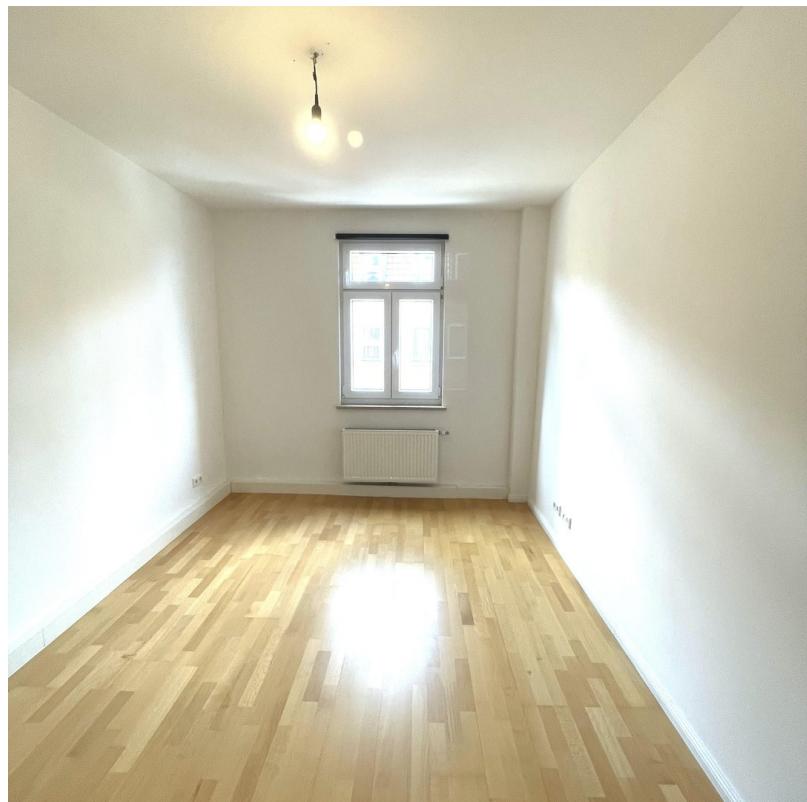


Küche

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Boden-Parkett- Beispiel Bild

# Exposé - Galerie



Bad fertig -Beispiel Bild

# Exposé - Grundrisse

D 9, 1. Stock links

