

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Vollmöblierte, Neubau 1 Zimmerwohnung inklusive Strom & Internet



Objekt-Nr. OM-422764

#### Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Kühnhoferstraße 22  
90489 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	31.01.2026
Zimmer	1,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	28,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	1.600 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Kühnhoferstraße 22, 90489 Nürnberg. Sie ist vollmöbliert und bietet eine komfortable Wohnlösung für Studenten, Berufspendler oder Einzelpersonen.

Die Wohnung umfasst:

Kompakte, moderne Küche mit Kochfeld, Spüle, Stauraum und allen notwendigen Utensilien.

Wohn- und Schlafbereich mit einem Einzelbett, einem großen Kleiderschrank, einem Schreibtisch mit Stuhl sowie weiteren Ablagemöglichkeiten.

Balkon, der für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt und eine schöne Aussicht auf die Umgebung bietet.

Modernes Badezimmer (nicht auf den Bildern ersichtlich, aber vermutlich vorhanden).

Holzboden, der für eine warme Atmosphäre sorgt.

Ein großer Vorteil dieser Wohnung ist, dass Strom und Internet bereits im Mietpreis inbegriffen sind, sodass keine zusätzlichen Nebenkosten für diese Versorgungen anfallen.

## Ausstattung

Diese vollmöblierte 1-Zimmer-Wohnung bietet eine moderne und praktische Ausstattung, ideal für einen unkomplizierten Einzug.

Wohn-/Schlafbereich:

- ✓ Einzelbett mit Matratze und Bettzeug (gerne auch umtauschbar in ein Doppelbett)
- ✓ Schreibtisch mit Bürostuhl – ideal für Arbeit oder Studium
- ✓ Großer Kleiderschrank mit viel Stauraum
- ✓ Regale & Ablageflächen für persönliche Gegenstände
- ✓ Verdunkelungsrolllos für erholsamen Schlaf

Küche:

- ✓ Kochfeld mit zwei Platten
- ✓ Spüle mit Armatur
- ✓ Unterschränke & Oberschränke für ausreichend Stauraum
- ✓ Grundausstattung an Kochutensilien & Besteck
- ✓ Küchengeräte (z. B. Wasserkocher, eventuell Mikrowelle)

Badezimmer:

- ✓ Dusche
- ✓ Waschbecken mit Spiegel
- ✓ Toilette

Zusätzliche Ausstattung & Besonderheiten:

- ✓ Balkon mit Geländer – ideal zum Entspannen
- ✓ Laminatboden in Holzoptik – pflegeleicht und modern

✓ Internet & Strom bereits in der Miete inbegriffen

✓ Garderobe mit Haken für Jacken und Taschen

Die Wohnung bietet eine clevere Raumnutzung und eine schlichte, aber gemütliche Einrichtung – ideal für Studierende oder Berufstätige.

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Diese Wohnung eignet sich ideal für Studenten, Berufstätige oder Pendler, die eine möblierte, sofort bezugsfertige Unterkunft suchen. Dank der bereits inkludierten Nebenkosten für Strom und Internet entfallen zusätzliche organisatorische Aufwände.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage in Nürnberg, in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Bildungseinrichtungen.

ÖPNV-Anbindung: Sehr gute Anbindung an Bus und Straßenbahn, sodass man schnell in die Innenstadt oder andere Stadtteile gelangt.

Universitätsnähe: Perfekt für Studenten, da sich Hochschulen und Universitäten in Reichweite befinden.

Supermärkte & Gastronomie: Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar.

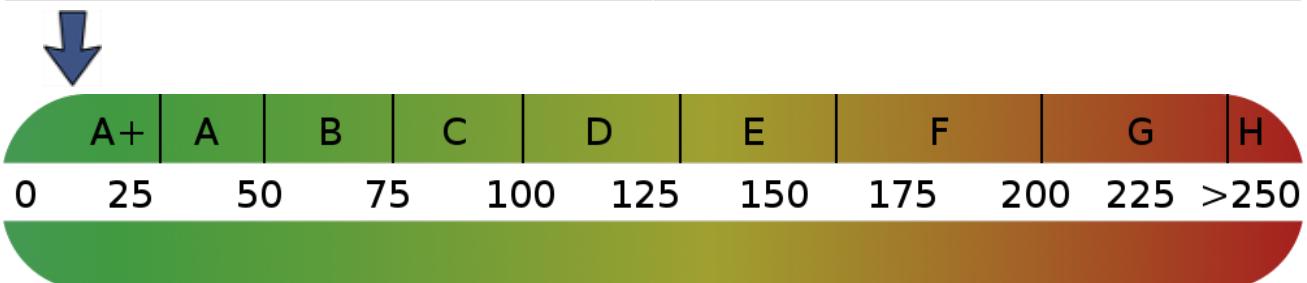
Freizeitmöglichkeiten: Parks und Erholungsgebiete befinden sich ebenfalls in der Nähe, ideal für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	15,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

