

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nürnberg

### Renovierte 3 Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-423127

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Georg Ledebour Str. 18  
90473 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.02.2026
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	150 €	Badezimmer	1
Heizkosten	115 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	265 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Nürnberg-Langwasser. Die Wohnung wurde kürzlich renoviert und verfügt über eine moderne, funktionale Ausstattung. Auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten drei gut geschnittene Zimmer ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder Berufstätige. Ein Balkon bzw. eine Loggia sowie ein Kelleranteil ergänzen das Wohnangebot. Ein Tiefgaragenstellplatz ist in der Miete enthalten.

## Ausstattung

Die Wohnung ist renoviert und modern ausgestattet. In allen Wohnräumen ist ein pflegeleichter Vinylboden verlegt. Die vorhandene Einbauküche ist im Mietpreis enthalten. Das Badezimmer verfügt über eine großzügige Dusche (70 x 100 cm, Duschkabine wird noch montiert) sowie ein Hänge-WC. Alle drei Zimmer sind mit LAN-Dosen ausgestattet. Ein Balkon bzw. eine Loggia, ein Kelleranteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden die Ausstattung ab. Alle Fenster sind mit Aufsatzrollen versehen.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt privat und ohne Makler. Strom und Gas sind vom Mieter separat anzumelden und zu bezahlen. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien. Nichtraucherwohnung. Haustiere nach Vereinbarung. Bei Interesse wird um eine kurze schriftliche Vorstellung gebeten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Nürnberg-Langwasser, einem ruhigen und gut angebundenen Stadtteil im Süden Nürnbergs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden. Das Franken-Center ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Straßennetz sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt und des Umlands.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur/ Essbereich

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse

