

# Exposé

## Wohnung in Heroldsberg

**Erstbezug nach Kernsanierung: 3,5 Zi., 80 m<sup>2</sup>,  
Südbalkon, Glasfaser, Garage optional – Heroldsberg**



Objekt-Nr. OM-423334

### Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dimi

Nürnberger Straße 19  
90562 Heroldsberg  
Bayern  
Deutschland

Zimmer	3,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Garagen	1
Mietsicherheit	3.900 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kernsaniert, modern, bezugsfertig: In einem gepflegten 3-Parteien-Haus wird diese ca. 80 m<sup>2</sup> große 3,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss ab sofort vermietet. Die Wohnung wirkt wie Erstbezug – mit neuem Bad, neuen Böden, neuen Fenstern und vollständig erneuerter Elektrik. Der Südbalkon erweitert den Wohnraum nach draußen und macht die Wohnung im Alltag deutlich wertiger.

Auch technisch ist alles auf Stand: Glasfaser ist vorhanden, ebenso LAN/Netzwerk – ideal für Homeoffice, Streaming und saubere Verkabelung im Wohnbereich.

Ein besonderes Detail: Die originale Wohnungstür des Hauses wurde liebevoll aufgearbeitet und verbindet Charakter mit dem modernen Gesamteindruck.

Mietkonditionen: Kaltmiete 1.300 EUR, Nebenkosten 250 EUR (kalkuliert für 2–3 Personen), Warmmiete 1.550 EUR. Kaution 3 Monatskaltmieten (3.900 EUR). Mindestmietdauer 2 Jahre, Indexmiete. Garage optional für 80 EUR/Monat (mit Strom). Nichtraucherwohnung, keine Haustiere. Kein Keller/Abstellraum.

Energieausweis: aktuell nicht vorhanden / in Erstellung, wird nachgereicht.

## Ausstattung

Kernsanierung (alles neu)

Neue Kunststofffenster

Elektrik komplett erneuert

Hochwertiger Vinylboden, moderne Fliesen

Neues Badezimmer mit Duschkabine, Waschtisch mit Unterschrank und modernem LED-Spiegel

Glasfaser vorhanden, LAN/Netzwerkanschlüsse (u. a. im Wohnbereich)

Südbalkon

Liebevoll aufgearbeitete originale Wohnungstür (Charakter-Detail)

Garage optional: 80 EUR/Monat, Strom vorhanden

Nichtraucherwohnung, keine Haustiere

Kein Keller/Abstellraum

Optional: Einbauküche kann bei Wunsch gegen Aufpreis realisiert werden (nach Absprache).

### Fußboden:

Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad

## Sonstiges

Bitte senden Sie bei Ihrer Anfrage direkt folgende Angaben mit, damit eine Besichtigung zügig möglich ist:

Anzahl der einziehenden Personen

Kurzinfo zur beruflichen Situation

Einzugstermin (sofort möglich)

Telefonnummer für Terminabstimmung

Garage gewünscht: ja/nein

Bestätigung: Nichtraucher und keine Haustiere

Hinweis: Energieausweis ist in Erstellung und wird nachgereicht. Mindestmietdauer 2 Jahre, Indexmiete.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in Heroldsberg in der Nürnberger Straße 19. Heroldsberg bietet eine sehr gute Anbindung Richtung Nürnberg und eignet sich ideal für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig ein überschaubares, angenehmes Umfeld bevorzugen.

Die Lage kombiniert Alltagstauglichkeit mit kurzer Erreichbarkeit: Einkaufsmöglichkeiten, Infrastruktur und die Verbindung in die Region sind schnell erreichbar. Der Zuschnitt der Wohnung ist so gewählt, dass der Wohnbereich besonders angenehm nutzbar ist – auch für entspanntes Wohnen und Arbeiten.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche; KI generiert



Badezimmer; KI generiert

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer; KI generiert



Kinderzimmer; KI generiert

# Exposé - Galerie



Lesezimmer; KI generiert



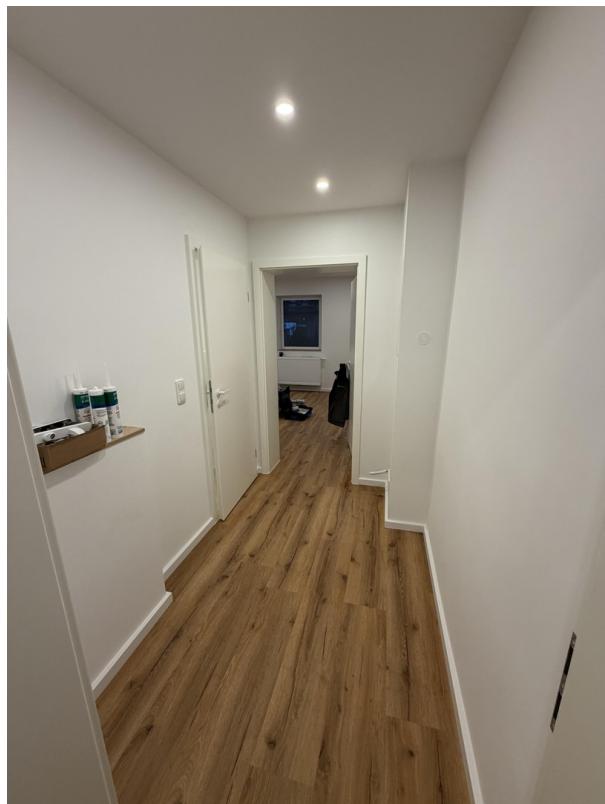
Flur; KI generiert



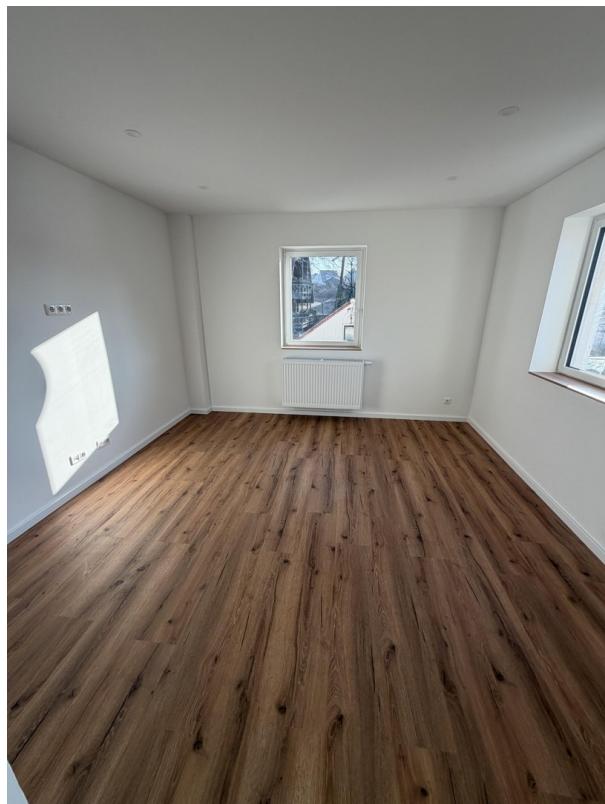
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

