

# Exposé

**Erdgeschosswohnung in Nürnberg**

**4 Zimmer + Garten | Nibelungenviertel**



**Objekt-Nr. OM-423413**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.495 € + NK**

Ansprechpartner:  
Julian Uebelein

90461 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	3.500 €
Zimmer	4,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	370 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle und renovierte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses im beliebten Stadtteil Nibelungen in Nürnberg. Mit einer Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> besticht sie durch ihre modernen Ausstattungsmerkmale, einen durchdachten Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Hinzu kommt ein Garten der nur von den Bewohnern dieser Wohnung genutzt werden darf.

Hier haben Sie sowohl in der früh bis zum Nachmittag Sonne. Perfekt für ruhige Tage zum Grillen und Entspannen.

## Ausstattung

- Erstbezug nach Renovierung
- Neue Elektroinstallation und hochwertige Materialien
- Eleganter Holzoptik-Boden mit pflegeleichter Oberfläche
- Modernes Bad mit separatem WC
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Garten
- Helle, freundliche Räume mit klarer Raumaufteilung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Perfekt für Familien die Wert auf Leben in einem tollen Umfeld legen. Der Garten wird von den zukünftigen Mietern gepflegt. Veränderungen des Gartens (bspw. anbringen einer Thuja-Hecke) ist nach Rücksprache mit dem Vermieter möglich.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im ruhigen und charmanten Nibelungenviertel, im begehrtesten Wohngebiet Nürnbergs. Hier wohnen Sie ruhig und dennoch zentral:

- Straßenbahn- und Busverbindung: nur 7 Minuten bis ins Stadtzentrum (in 5 Min zu Fuß erreichbar)
- Geschäfte (Edeka, Lidl, Netto), Restaurants (Sushi, italienisch, griechisch, deutsch, ...) und Cafés (Espresso Lab, Hildes Backwut, Der Beck, ...) in unmittelbarer Nähe
- Gepflegte, grüne Wohnumgebung mit angenehmer Nachbarschaft direkt am Luitpoldhain
- Nur 15-20 Gehminuten bis zur "Arena Nürnberger Versicherungen" für Konzerte und Eishockey oder zum "Max-Morlock-Stadion", um den 1. FC Nürnberg zu sehen
- Im Sommer gibt es mehrere kostenlose Konzerte im "Luitpoldhain", z. B. "Klassik Open-Air"
- In 5 Gehminuten erreichen Sie ein Fitnessstudio und eine Crossfit-Box

Diese Lage bietet die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und Ruhe.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	114,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



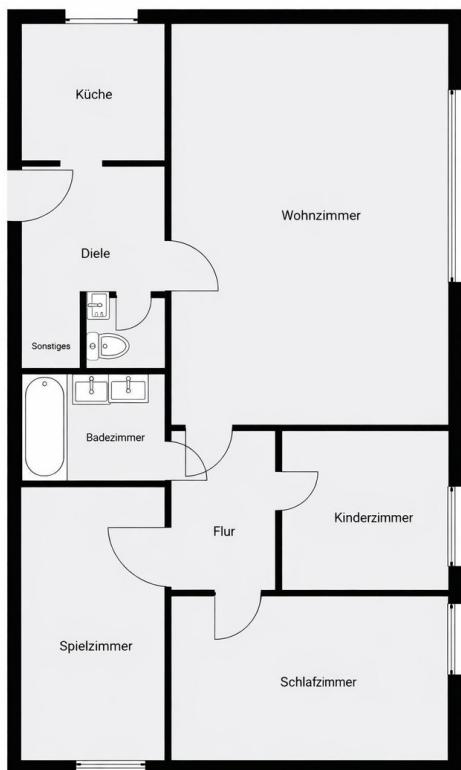
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



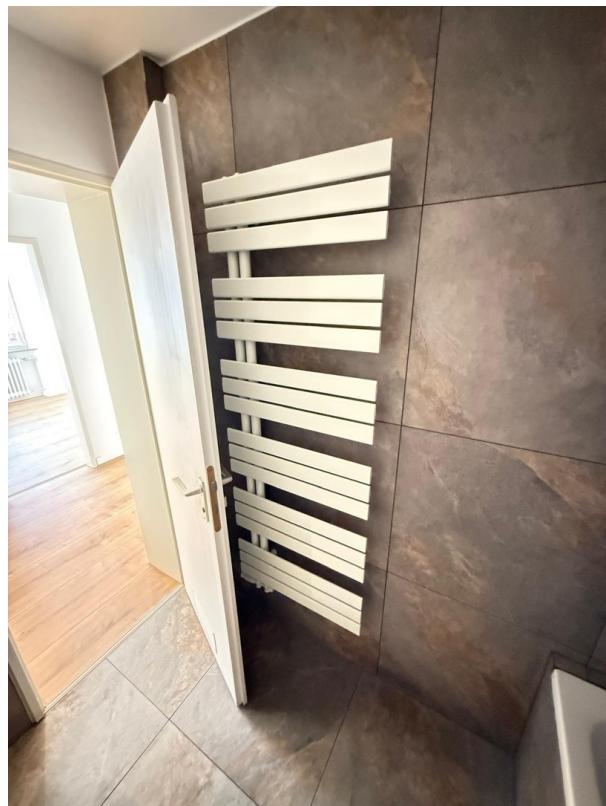
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



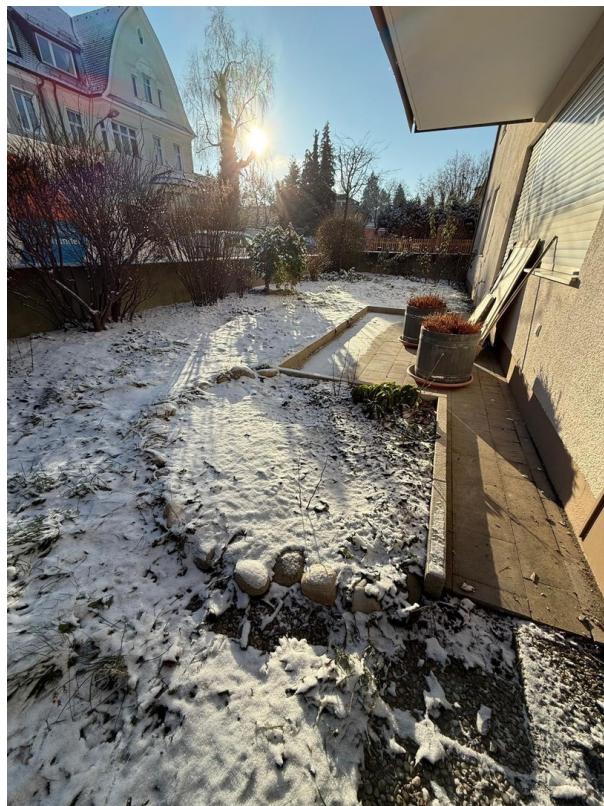
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

