

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Nürnberg

**Moderne, voll möblierte 1,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Stellplatz in zentraler Lage (Eberhardshof))**



Objekt-Nr. OM-423974

**Loft, Studio, Atelier**

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Gruber

Fürther Straße 271  
90429 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	2.586 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	1,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	37,47 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	37,47 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	105 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und effizient geschnittene 1,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 37,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Fürther Straße 271 im beliebten Stadtteil Nürnberg-Eberhardshof.

Die Wohnung überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept und ist vollständig möbliert – inklusive Einbauküche, TV uvm. Ideal für Berufstätige, Pendler oder Studierende, die eine sofort nutzbare, stressfreie Wohnlösung suchen.

Ausstattung & Highlights:

Heller Wohn-/Schlafbereich

Voll ausgestattete Küche

Badezimmer

Balkon mit Platz zum Entspannen

Komplett möbliert inkl. TV

Gepflegtes Mehrfamilienhaus

Ein Garagenstellplatz wird für 50 € / Monat mit vermietet.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

Haustiere sind nach Absprache gestattet.

Fazit:

Eine hochwertige, voll möblierte Wohnung in verkehrsgünstiger Lage mit optimaler Anbindung – ideal für Mieter, die Wert auf Komfort, Effizienz und sofortige Nutzbarkeit legen.

## Ausstattung

Parkettboden

Bett

Schrank

Sofa

Tisch

TV

Waschmaschine

Einbauküche inkl. Herd, Ofen, Mikrowelle, Spülmaschine

Besteck, Töpfe, Gläser

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Nürnberg-Eberhardshof an der Fürther Straße 271 – einem aufstrebenden, urbanen Viertel mit sehr guter Infrastruktur. Die Anbindung an den

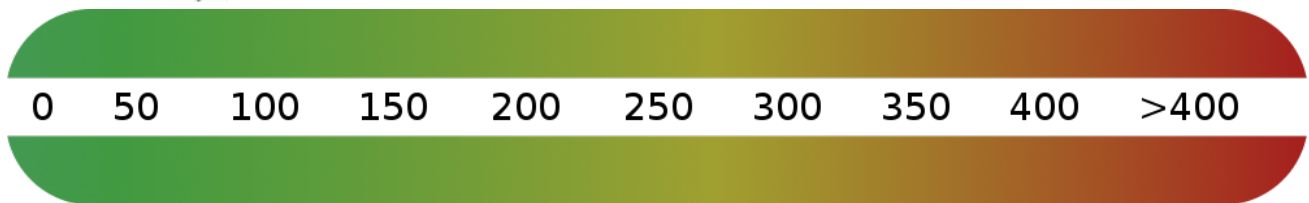
öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Die U-Bahn-Linie U1 sowie die Buslinie 36 sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie nach Fürth.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	76,50 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Balkon



# Exposé - Galerie

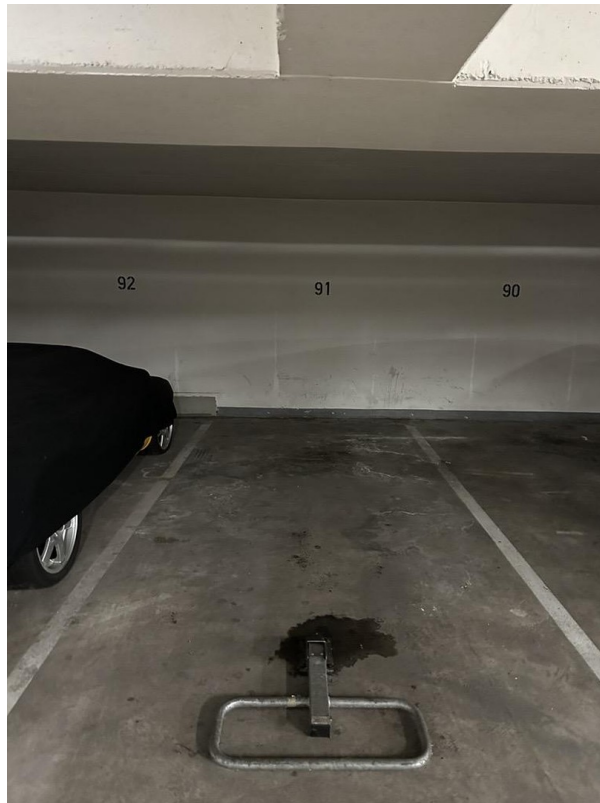


Flur



Aussicht

# Exposé - Galerie



TG Stellplatz

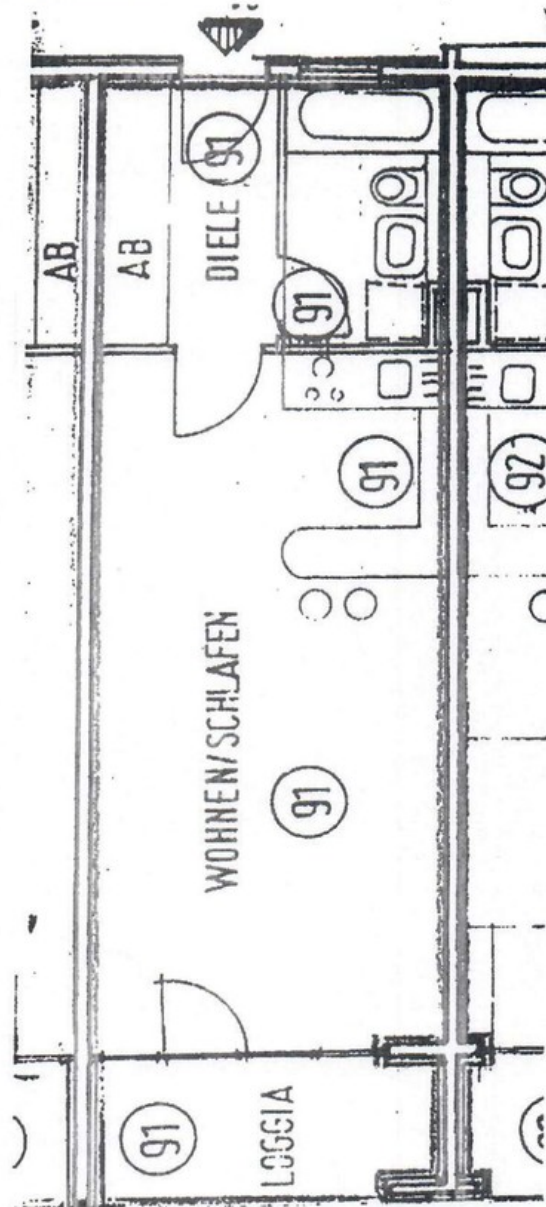


Gebäude Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

50

## 11.5 Anlage zur Wertermittlung Wohnungsgrundriss



- 34 -

Grundriss