

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Wunderschöne neu sanierte Wohnung!



Objekt-Nr. OM-424136

#### Wohnung

Vermietung: **875 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andreas Zörntlein

Moritzbergstraße 32  
90482 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmetermin	01.02.2025
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	49,00 m²	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	150 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.625 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in unserem neu renovierten und kernsanierten Wohnhaus in der Moritzbergstraße 32.

Mit viel Liebe und Mühe wurden hier 6 neue Wohnungen geschaffen die ab sofort zur Vermietung stehen.

Die Wohnungen sind hell, wunderschön saniert und verfügen jeweils über eine neue und moderne Einbauküche!

Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen sogar über eine Terrasse.

Für jede Wohnung steht ein Stellplatz zur Verfügung.

Wir freuen uns auf eure Anfrage und stehen für Rückfragen jederzeit zur Verfügung!

Danke!

## Ausstattung

- Hochwertig saniert
- Große moderne Bäder
- Einbauküche der Marke Nobilia
- Stellplatz für jede Wohnung
- Wärmepumpe für die Zentralheizung - modern und kostengünstig

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Keller

## Lage

Objektlage – Moritzbergstraße 32, 90482 Nürnberg

Die Moritzbergstraße liegt im nördlichen Stadtgebiet von Nürnberg, im Stadtteil Herrnhütte / Schoppershof und grenzt an die Wohnquartiere mit überwiegend städtischer Wohnbebauung und guter Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, Stadthäusern und grünen Bereichen – ideal für Familien, Singles und Pendler gleichermaßen.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Die Lage zeichnet sich durch gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aus:

Mehrere Buslinien und Straßenbahn-/U-Bahn-Stationen im Umfeld lassen sich fußläufig erreichen oder mit kurzen Rad/Bus-Verbindungen anfahren.

Besonders hervorzuheben (übergeordnete Knotenpunkte im Stadtverkehr):

U-Bahn-Stationen im weiteren Umkreis (z. B. Linien der VAG Nürnberg ins Zentrum und zu wichtigen Zielen) – Tickets und Verbindungen über den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) nutzbar.

Für regionale Zugverbindungen ist der Nordostbahnhof / Nürnberg Nordost gut erreichbar, von dem aus Regionalzüge ins Umland verkehren (z. B. Richtung Gräfenberg).

Über die VGN-Fahrplanauskunft lassen sich alle Bus-, U-Bahn- und Bahnverbindungen in Nürnberg planen.

➡ Fazit: Die Adresse ist verkehrstechnisch gut eingebunden – sowohl für den täglichen Arbeitsweg als auch für Fahrten ins Stadtzentrum oder in die Region.

#### Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung

Direkt im Quartier oder in kurzer Distanz finden Sie:

##### Lebensmittel & Versorgung vor Ort

ALDI SÜD – Discounteinkauf fußläufig erreichbar

Metzgerei Klaus Decker – lokale Fleischerei direkt in der Moritzbergstraße

Moritz-Apotheke – Apotheke für den täglichen Bedarf

Diverse kleinere Läden wie Schreibwaren Reuter und Deutsche Post Filiale 528 runden die Nahversorgung ab

##### Weitere Supermarkt-Optionen in der näheren Umgebung

Nicht unmittelbar an der Moritzbergstraße, aber im städtischen Umfeld gut erreichbar:

REWE – großer Supermarkt für Vollsortiment

Karstadt Groceries – integrierter Lebensmitteleinkauf in der Innenstadt

Mix Markt und weitere Filialen – Spezial- und internationale Lebensmittelgeschäfte

Alternativen wie Can Supermarkt oder EFSEZ Markt für diverse Einkaufsbedürfnisse

➡ Fazit: Die Nahversorgung ist durch Discounter, Fachgeschäfte und Supermärkte in fußläufiger bzw. kurzer Rad- oder Busentfernung sehr gut abgedeckt.

#### Umfeld & Lebensqualität

Die Moritzbergstraße befindet sich in einer ruhigen Wohnlage, ohne starken Durchgangsverkehr, aber mit schneller Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

In der näheren Umgebung gibt es grüne Bereiche, Spielplätze und Freiräume, was die Lage familienfreundlich macht.

Versorgungseinrichtungen wie Apotheken, Poststellen und kleinere Einzelhändler sind in kurzer Distanz erreichbar (Fuß- oder kurze Buswege).

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	86,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Das Bad

# Exposé - Galerie



Das Bad



Das Bad



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Wohnzimmer/Arbeit



Schlafzimmer/Wohnzimmer/Arbeit

# Exposé - Galerie



Die Küche



Die Küche