

Exposé

Dachgeschosswohnung in Nürnberg

Erstbezug - 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Studio



Objekt-Nr. OM-425530

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **960 € + NK**

Ansprechpartner:
Florian Bauer

Okenstraße 36
90443 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1958	Mietsicherheit	2.880 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	58,00 m²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	71,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	112 €	Etage	5. OG
Summe Nebenkosten	112 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	78 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einmalige Gelegenheit zum Erstbezug einer exklusiven Dachgeschosswohnung über den Dächern von Nürnbergs Südstadt!

Der Rohdachboden wurde mit viel Liebe zum Detail zu einer hochwertigen neuen Wohnung ausgebaut. Vom neu gestrichenen Treppenhaus des Gemeinschaftseigentums gelangt man über einen Flur direkt in die Wohnung. Dabei fällt sofort der harmonische Mix aus den Sichtbalken und dem hochwertigen Laminat auf. Gegenüberliegend von der Eingangstüre befindet sich direkt eine kleine Nische, die sich ideal für eine Garderobe eignet. Dahinter findet man auf circa 4qm großzügigen Stauraum im Abstell- / Technikraum. Vom Flur gelangt man anschließend in ein circa 9qm großes, separates Zimmer. Dieses eignet sich ideal als Büro oder Schlafzimmer. Ebenfalls über den Flur wird das helle, circa 5qm große Tageslichtbad betreten. Das Bad besticht durch eine moderne Gestaltung mit großen Bodenfliesen, einem hochwertigen Duschsystem von Hans Grohe und einem exklusiven Waschbecken inklusive moderner Armatur. Das Badezimmer bietet zudem Platz für Ihren Trockner sowie die Waschmaschine. Absolutes Highlight der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- / Essbereich mit insgesamt circa 23qm. Die freiliegenden Balken sorgen für ein besonders wohliges Ambiente, bei dem die hohen Decken den Raum deutlich größer wirken lassen. Die beiden großen ausklappbaren Dachbalkone von Velux erweitern den Wohnraum besonders an sonnigen Tagen und bieten so einen der schönsten Plätze in Nürnbergs Südstadt. Eine Einbauküche kann vom Mieter selbst ausgesucht und eingebaut werden. In einer kleinen Nische finden Sie Platz für weiteren Stauraum oder zusätzliche Schrankmodule. Über die loftartige Treppe gelangt man ins große Studio mit über 13qm. Dieses bietet unzählige Möglichkeiten zur freien, kreativen Gestaltung. Die gesamte Wohnung wurde mit einer neu verlegten Fußbodenheizung ausgestattet, welche durch eine moderne Gasbrennwerttherme besonders energiesparend beheizt werden kann.

Es ergibt sich für die Wohnung insgesamt eine Nutzfläche von circa 71qm, welche die offizielle Wohnfläche von circa 58qm deutlich großzügiger wirken lässt. Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung wird inklusive eines Kfz Stellplatzes im abschließbaren Innenhof vermietet.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im schönen Nürnberger Stadtteil Steinbühl. Innerhalb kürzester Zeit gelangen Sie von hier direkt in die Nürnberger Innenstadt und können dafür sämtliche öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, Straßenbahn, Bus) nutzen, die alle in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte oder auch Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in direkter Umgebung vorhanden. Das beliebte Südstadtbad oder auch das Naherholungsgebiet Dutzendteich bieten für die Freizeitgestaltung vielfältige Möglichkeiten. Große Arbeitgeber wie MAN, Siemens oder Leibnitz können allesamt fußläufig erreicht werden. Mit dem PKW gelangt man zudem umgehend auf die Bundesstraße 4R, welche das Stadtgebiet ringförmig umläuft. Damit sind auch der Frankenschnellweg oder die Südwesttangente direkt erreichbar. Die Stadt können Sie so innerhalb kürzester Zeit in sämtliche Richtungen, z.B. A9 Ingolstadt/München oder Berlin beziehungsweise A6 Stuttgart oder Prag verlassen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Dachbalkon



Schlafzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Flur



Treppenaufgang Studio

Exposé - Galerie



Studio



Studio

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche

Exposé - Galerie



Waschbecken



Hoftor

Exposé - Galerie



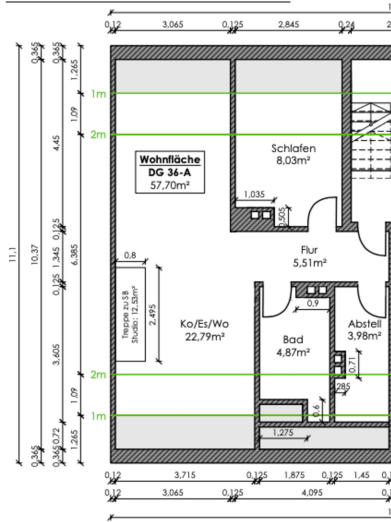
Einfahrt Innenhof



KFZ-Stellplatz

Exposé - Grundrisse

Wohnfläche DG-Wohneinheiten



Wohnfläche Spitzboden

