

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Nürnberg

### Erstbezug - Renovierte 5-Zimmer Wohnung am Rechenberg direkt im Grünen



Objekt-Nr. **OM-427270**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.250 € + NK**

Hardenbergplatz 8  
90491 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1929	Summe Nebenkosten	400 €
Etagen	2	Mietsicherheit	3.750 €
Zimmer	5,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	188 €	Etage	2. OG
Heizkosten	212 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig renovierte 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche) liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses am Hardenbergplatz im beliebten Nürnberger Stadtteil St. Jobst – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt.

Die Wohnung wurde 2026 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem neuwertigen, unbenutzten Zustand. Helle Räume, eine zeitgemäße Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein Wohnambiente, in dem man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

Ein modernes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC bieten zusätzlichen Komfort und machen die Wohnung auch für Familien oder Wohngemeinschaften besonders attraktiv. Für ausreichend Stauraum sorgen ein überdurchschnittlich großer Keller, ein Dachbodenabteil sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten – ideal zum Entspannen im Grünen oder für sonnige Nachmittage im Freien.

Die Zentralheizung garantiert angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit. Dank des großzügigen Grundrisses eignet sich die Wohnung hervorragend für Wohngemeinschaften.

Die Wohnung ist ab dem 01.04.2026 bezugsfrei.

Haustierhaltung ist nicht vorgesehen.

Einziehen, wohlfühlen und ankommen – diese Wohnung vereint modernes Wohnen, großzügigen Raum und eine erstklassige Lage auf ideale Weise.

## Ausstattung

- Badezimmer I NEU
- Gäste WC I NEU
- Elektrik mit Datenleitungen in alle Zimmer I NEU
- Wohnungseingangstüre I NEU
- Zimmertüren I NEU
- Fenster 3fach Verglast mit Rollos I NEU
- Böden I NEU
- Heizkörper I NEU
- Klimaanlage vorbereitet

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Attraktive Wohnlage am Hardenbergplatz – Grün, ruhig & bestens angebunden

Die Wohnlage am Hardenbergplatz in Nürnberg-Rechenberg zeichnet sich durch eine besonders angenehme, ruhige und grüne Atmosphäre aus – perfekt für Familien, Paare oder alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf gute städtische Anbindung zu verzichten.

Grünes Umfeld & Freizeit direkt vor der Tür

Die Lage grenzt unmittelbar an die Rechenberganlage, einen weitläufigen, gepflegten Park mit großen Rasenflächen, Spazierwegen und Spielmöglichkeiten für Kinder. In unmittelbarer Nähe findet sich ein Spielplatz, ideale Aufenthaltsorte für Kinder und Familien. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder einfachen Erholungspausen im Freien ein.

#### Top Verkehrsanbindung

Dank der hervorragenden ÖPNV-Anbindung profitieren Sie von schnellen, direkten Verbindungen:

- Die Straßenbahnlinie 8 ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bringt Sie bequem in die Nürnberger Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen.
- Zusätzlich befinden sich Buslinien in unmittelbarer Nähe.

#### Ruhig, familienfreundlich & alltagsgerecht

Die Wohnstraße selbst ist verkehrsberuhigt (Sackgasse) und von gepflegten Wohnhäusern umgeben, was zu einer angenehmen, nachbarschaftlichen Stimmung beiträgt. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen sind in erträglicher Geh- oder kurzen Radentfernung vorhanden.

#### Naturnahe Freizeitgestaltung

Neben dem Rechenbergpark erreichen Sie weitere Naherholungsorte wie den Wöhrder See in wenigen Minuten – ein beliebter Ort zum Spazieren, Radfahren oder Entspannen am Wasser.

#### Lebensqualität trifft städtische Nähe

Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten:

- Ruhe und Grünflächen für Erholung und Wohngenuss,
- Städtische Infrastruktur mit sehr guten Verkehrsanbindungen und kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche und Flur



Durchgangszimmer



Durchgangszimmer

# Exposé - Galerie



Durchgangszimmer



Flur und Durchgangszimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gästetoilette

# Exposé - Galerie



Wohnungseingangstüre



Ansicht von hinten

# Exposé - Galerie



Ansicht von vorne



Blick Süden zum Rechenberg

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Dachbodenabteil



Keller

# Exposé - Galerie



Keller

# Exposé - Grundrisse

