

Exposé

Dachgeschosswohnung in Nürnberg

Helle, sehr ruhige 2-Zimmer DG Wohnung mit Loggia !



Objekt-Nr. OM-433746

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **760 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr J. Behler

Okenstraße 25
90443 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1952	Mietsicherheit	2.280 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2025
Wohnfläche	48,00 m²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	62 €	Badezimmer	1
Heizkosten	75 €	Etage	5. OG
Summe Nebenkosten	137 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die solide 2-Zimmerwohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche befindet sich in ruhiger und pendlerfreundlicher Lage von Nürnberg. Das viergeschossige Mehrfamilienhaus + Hinterhofhaus mit 19 Parteien wurde im Jahr 1952 in massiver Bauweise errichtet. Die

Fassade ist attraktiv mit Elementen des gründerzeitlichen Historismus. Optisch sehr ansprechendes Anwesen. Sehr gute Gebäudesubstanz. Pro Etage befinden sich nur jeweils 2

Wohnungen. Das Wohnhaus ist laufend instandgehalten. Es besteht deshalb kein bemerkenswerter Instandhaltungsrückstau. Dies spricht für die intakte und seriöse Wohngemeinschaft und für die zuverlässige Hausverwaltung. Die Wohnung ist z. Z. vermietet. Der Mietvertrag ist seitens des Mieters bereits gekündigt.

Ausstattung

Über das aufgeräumte Treppenhaus gelangen Sie in die Wohnung im fünften Obergeschoss (DG). Die kuschelige Wohnung ist gepflegt und hat eine schöne Aufteilung. Aus dem

Flur sind fast alle Räume erreichbar (das Wohnzimmer ist Durchgangszimmer). Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Flur. Das Wohnzimmer

und Küche sind mit dem Fenster in den sehr ruhigen Innenhof ausgerichtet. Das räumlich gut eingerichtete Badezimmer auch mit Fenster zu Innenhof, Waschmaschinenanschluss, Dusche, Badewanne und WC rundet den sehr guten Eindruck dieser Wohnungsetage ab. Im sehr hellen Dachgeschoss mit Dachflachfenster bietet sich ein offener Wohnbereich mit

Zugang zur Loggia. Die Gestaltung der Wohnung überlassen wir Ihren kreativen Vorstellungen und Ihrem guten Geschmack.

Eine neue Küchenzeile mit 5 Geräte kann zum Aufpreis von 40€ zur Verfügung gestellt werden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Steinbühl in einer ruhigen Seitenstraße. Alle wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Banken, Ärzte und Apotheken, sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Haltestelle der

Straßenbahnlinien ist ca. 300 m entfernt. Für Pendler ergibt die charmante Lage der Wohnung die Autobahnen A9, A6 und A73 innerhalb von ca. 5-10 Autofahrminuten zügig zu erreichen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



Balkon

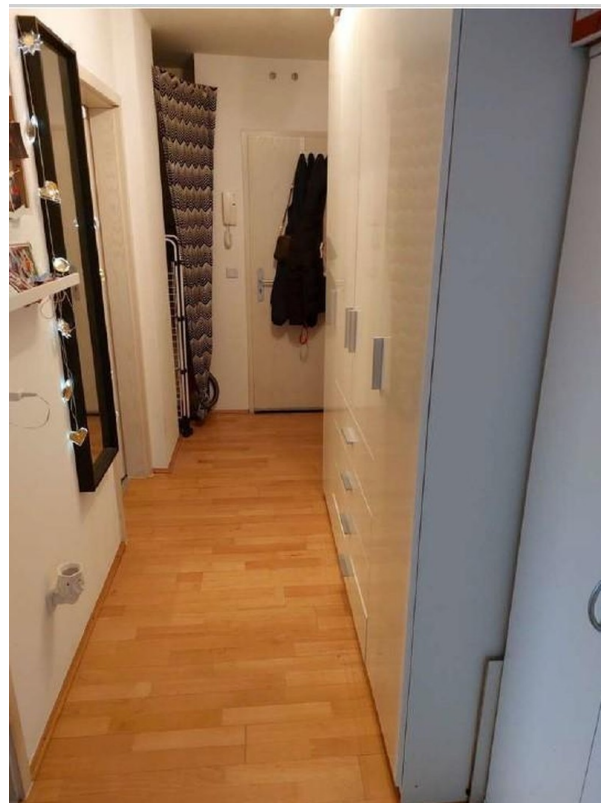
Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

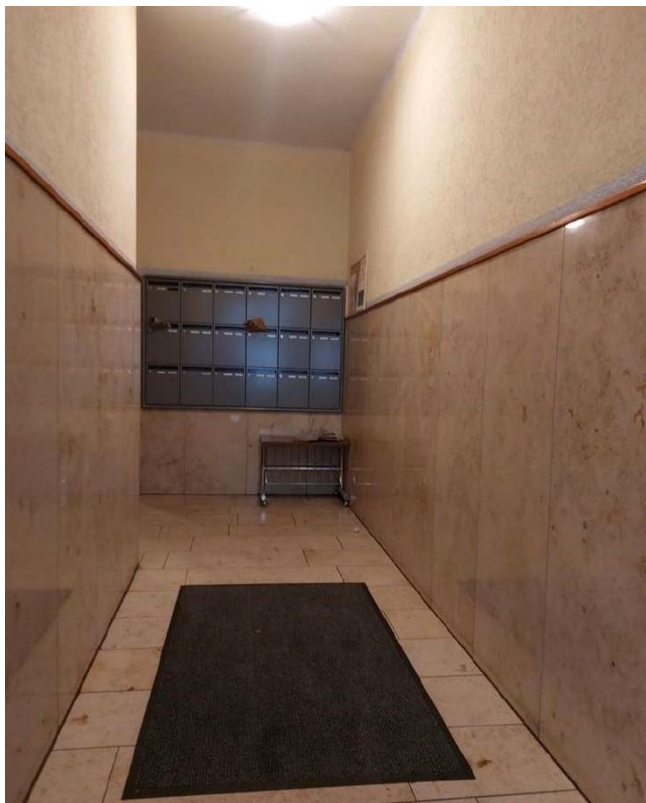


Flur

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus