

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Schöne Zweizimmerwohnung Baujahr 2023 (NSS7-9 3.8)



Objekt-Nr. OM-435198

#### Wohnung

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Lentrodt

Schweiggerstr. 9  
90478 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	2.640 €
Zimmer	2,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.06.2026
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	125 €	Badezimmer	1
Heizkosten	60 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	185 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modern ausgestattete Wohnung in einem Neubauprojekt (Baujahr 2023) mit moderner und zeitloser Architektur in energieeffizienter und nachhaltiger Bauweise

## Ausstattung

1. Glasfaseranschluss bis in die Elektro-UV der Wohnung
2. Telekom und Vodafone Internet möglich
3. Wärmeerzeugung durch energieeffiziente Luftwärmepumpe, Spitzenabdeckung durch Zuheizung mit Gas
4. Fußbodenheizung
5. Mechanische Abluft mit Nachströmung zur Sicherstellung einer guten Luftqualität
6. Feuchtigkeitsgesteuerte Abluft in den Bädern
7. Toilettenschüsseln an Abluft angeschlossen
8. Schlafzimmer mit Fernsehanschluss
9. Internetanschluss in jedem Zimmer
10. Echtglasduschtrennwände bei Duschen
11. Holzunterbauwaschtische
12. Einbauspot in Bädern
13. Große Fenster => Helle Wohnungen
14. Dreischiebenisolierverglasung
15. Hochdämmende atmungsaktive Ziegelbauweise an den Außenwänden, kein Wärmedämmverbundsystem und somit besseres Raumklima
16. optisch schöne Vinylböden in ansprechender Holzoptik
17. Jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse (Ausnahme die zwei Dachgeschosswohnungen in der Schweiggerstr. 7)
18. Hochwertige und großformatige, italienische Fliesen
19. Street-Art Kunst an den Wänden zu den Nachbargrundstücken
20. Sanitärgegenstände und Installationsschalter von Markenherstellern
21. Teilweise mit Gäste-WC (siehe Plan)
22. Teilweise Abstellkammer (siehe Plan)
23. Kellerabteil
24. Aufzug vom Untergeschoss und Tiefgarage in jedes Stockwerk
25. Verbrauchsmessung durch Fernablesung
26. abgetrennter Platz für Trockner und Waschmaschine
27. Tiefgaragenstellplätze auf Wunsch gegen Aufpreis (auch für Elektrofahrzeuge mit Wallbox)

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

**Lage**

Zentrale Lage, Einkaufsmöglichkeiten aller Art in fußläufiger Umgebung, Straßenbahn vor dem Grundstück, U-Bahn mit Straßenbahn in vier Minuten erreichbar, Hauptbahnhof in fünf Minuten

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Innenhof mit Aufenthaltsfläche

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie

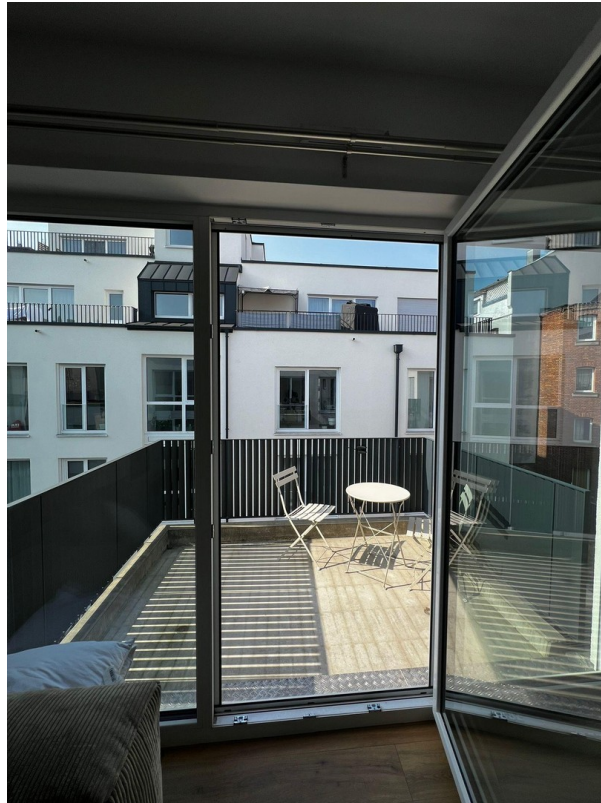


Bad 3



Bad 4

# Exposé - Galerie



Balkon



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Flur mit Abstellmöglichkeit



Flur mit Abstellmöglichkeit 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

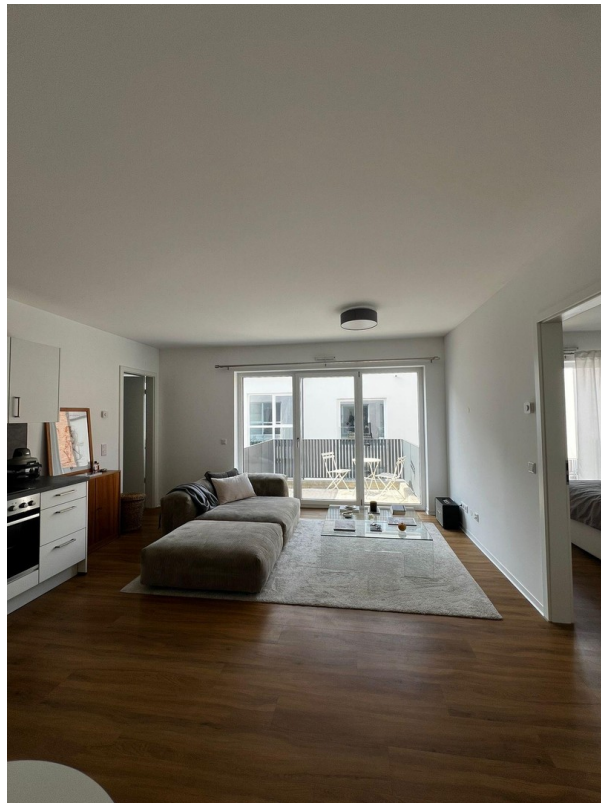


Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer 3

# Exposé - Grundrisse

