

Exposé

Erdgeschosswohnung in Nürnberg

Gemütliches City-Apartment direkt an der Burg



Objekt-Nr. OM-436195

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **680 € + NK**

Ansprechpartner:
Agata Trczinski

Rollnerstr. 9
90409 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	32,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	60 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	60 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	120 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Rollnerstraße 9! Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung bietet die perfekte Kombination aus urbanem Leben und modernisiertem Wohnkomfort. Auf kompakter Fläche wurde hier ein Raumkonzept realisiert, das keine Wünsche offen lässt.

Die Wohnung wurde aktuell einer umfassenden technischen Auffrischung unterzogen: Die gesamte Elektrik wurde erneuert, sodass Sie hier auf modernstem Sicherheitsstandard leben. Auch optisch präsentiert sich das Objekt von seiner besten Seite: Alle Wände wurden fachmännisch ausgebessert und in einem frischen, hellen Weiß gestrichen, was dem Raum eine einladende und großzügige Atmosphäre verleiht.

Das Herzstück der Wohnung ist der kombinierte Wohn- und Schlafbereich, der bereits vollständig möbliert ist. Hier finden Sie ein gemütliches Bett, einen geräumigen Kleiderschrank für Ihre Garderobe sowie einen praktischen Schreibtisch – ideal für konzentriertes Arbeiten im Home-Office oder für das Studium.

Ausstattung

Die Wohnung wird inklusive einer vollständigen Möblierung und Ausstattung vermietet:

Wohn-/Schlafraum: Voll möbliert mit Bett, Kleiderschrank und Schreibtisch.

Küche: Separate Küche mit einer funktionalen Einbauküche. Ein Esstisch mit Stühlen ist bereits integriert, sodass die Küche gleichzeitig als gemütlicher Treffpunkt dient.

Technik: Nagelneue Elektroinstallation in der gesamten Wohnung.

Badezimmer: Das Bad entspricht einem älteren Baujahr, befindet sich jedoch in einem top-gepflegten und voll funktionsfähigen Zustand. Es ist sauber, intakt und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt.

Wände/Böden: Frisch gestrichen und instand gesetzt.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Diese Wohnung ist die ideale Lösung für Personen, die eine unkomplizierte und sofort bezugsfertige Immobilie suchen. Durch die vollständige Möblierung sparen Sie sich teure Anschaffungskosten und Zeit beim Umzug.

Lage

Die Rollnerstraße 9 zählt zu den gefragtesten Adressen in der Nürnberger Nordstadt. Warum? Weil Sie hier mitten im Geschehen sind!

Mobilität: In wenigen Minuten erreichen Sie den Rathenauplatz oder das Maxtor. Von dort haben Sie perfekten Anschluss an das U-Bahn- und Straßennetz. Der Hauptbahnhof ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Nahversorgung: Alles für den täglichen Bedarf liegt direkt vor der Haustür. Supermärkte, Drogerien, Apotheken und charmante kleine Einzelhandelsläden sind fußläufig erreichbar.

Freizeit & Kultur: Die Nürnberger Altstadt mit ihren zahlreichen Cafés, Bars und Restaurants ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Auch der Stadtpark für eine Laufrunde im Grünen ist schnell erreicht.

Bildung: Durch die Nähe zur WiSo (Friedrich-Alexander-Universität) eignet sich die Wohnung hervorragend für Studenten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	164,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Bett

Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

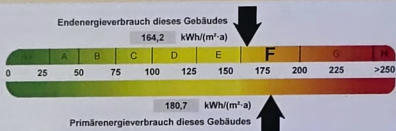
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2018-002039765

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

164,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.07.2014	30.06.2017	Erdgas E	1,10	243638	—	243638	1,10
01.07.2014	30.06.2017	Warmwasserzuschlag	1,10	37152	37152	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus