

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Neubau – hochwertige 2 Zi Whg 51 qm mit EBK + Südbalkon und Seezugang mit TG-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-439487

### Wohnung

Vermietung: **860 € + NK**

90482 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Miete Garage/Stellpl.	120 €
Etagen	5	Mietsicherheit	2.580 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	51,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

2 Zimmerwohnung mit 51qm mit modernem offenen Grundriss und direktem Zugang zu Nürnbergs Naherholungsgebiet Wöhrder See inmitten des neuen SEETOR City Campus von privat (ohne Maklergebühr) zu vermieten.

Das neu entstandene Areal mit dem SEETOR Tower als neues Nürnberger Wahrzeichen mit TOP Verkehrsanbindung (Straßenbahn-, Bushaltestelle, S-Bahnhaltestelle direkt vor der Tür) und kompletter Infrastruktur wie Lebensmittelhändler, Restaurant und Ärztehaus, lädt mit seinem aufwändig gestalteten Innenhof und dem direkten Zugang zu Nürnbergs grüner Lunge (Wöhrder See) ein zum Verweilen auf dem großen Südbalkon mit Ausrichtung in den attraktiv angelegten Innenhof.

Im Grünen aber trotzdem in nur wenigen Minuten in der Innenstadt oder am Hauptbahnhof sowie in wenigen Straßenbahnstationen am Nürnberger Zoo wohnt man zentral und doch in der Natur.

Bildungseinrichtungen wie Grund- oder Mittelschule sind ebenso in unmittelbarer Umgebung wie eine Kindertagesstätte. Auch das Nürnberger Messezentrum und der Flughafen sind in ca. 20 Autominuten zu erreichen. Bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle sind es lediglich 10 Autominuten

Die großen bodentiefen Fenster in Schlaf- und Wohnzimmer und der großzügige Südbalkon erhellen die Wohnung.

Eine luxuriöse Badausstattung mit ebenerdiger Echtglasdusche, Markenarmaturen und hochwertigem Waschtisch mit integriertem Unterschrank inklusive Handtuchheizkörper und beleuchtetem großen Spiegel komplettiert den modernen Eindruck.

Auch der Echtholzparketboden mit Fußbodenheizung im Wohnraum und die modernen Fliesen im Eingangsbereich, der Küche und im Bad komplettieren das wertige Gefühl.

Die Wohnung wird vermietet mit einer gut ausgestatteten wertigen Küche (inkl. Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Spülmaschine und Kühl-Gefrierkombi) vom Küchenbauer mit Markengeräten.

Ein Tiefgarageneinzelstellplatz (110,- Euro pro Monat) und ein Kellerabteil stehen ebenfalls zur Verfügung.

Der Aufzug bringt Sie sicher und ebenerdig von der Tiefgarage in den 1. Stock, so dass die Wohnung auch für Senioren sehr gut eignet ist.

Für weitere Bilder vom gesamten Areal bitte einfach nach Seetor City Campus googeln.

Energieausweis wird zur Besichtigung vorgelegt.

## Ausstattung

- Individuell angepasste Einbauküche vom Küchenbauer mit elektrischen Einbaugeräten inkl. Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Herd, Abzug und Kühlschrank

- Fußbodenheizung

- Hochwertiger Echtholzparket

- Dreifachverglaste zum Teil bodentiefe Fenster

- Großer Südbalkon ausgerichtet in attraktiv angelegten Innenhof

- Elektrische Rollläden

- Videogegensprechanlage

- Hochwertiges Bad inkl. Badeinbaumöbel (Waschtischunterschrank, beleuchteter Spiegel, usw.)

- Waschmaschinen und Trockneranschluss im Bad)
- Aufzug
- Geräumiger Tiefgarageneinzelstellplatz direkt mit dem Aufzug erreichbar
- Kellerabteil
- Fahrradstellplätze im Keller

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

In perfekter Verkehrslage sind Sie in nur wenigen Fahrradminuten kreuzungsfrei durch die Wöhrder Seeauen in der Nürnberger Altstadt (3,7 km). Das direkt angrenzende Naherholungsgebiet ist fußläufig ebenfalls in nur wenigen Minuten zu erreichen (450 m). Straßenbahnen und Busse halten direkt vor dem Gebäudekomplex, während die S-Bahn (fußläufig in 200m) Sie in nur 2 Haltestellen (3,2 km) zum Nürnberger Hauptbahnhof bringt. Ein Kindergarten grenzt direkt an das Gebäude. Ein REWE Supermarkt und ein leckeres Japanisches Restaurant sind ebenso in dem Gebäudekomplex beheimatet wie diverse Ärzte. Auch ein ALDI Discounter und eine große Bäckereifiliale sind direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Innenpark I

# Exposé - Galerie



Innenpark II



Küche



Bad I

# Exposé - Galerie



Bad II



Flur I

# Exposé - Galerie



Flur II



Kellerabteil



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Wohnungseingang



Wohnzimmer I

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer II

# Exposé - Grundrisse

## SEETOR CITY CAMPUS NÜRNBERG

INSTONE  
REAL  
ESTATE

Haus 3, Wohnung 3.05 - 2 Zimmer  
1. Obergeschoss



### Wohnfläche

Entrée	3,42 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen/Essen	22,67 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,77 m <sup>2</sup>
Duschbad	6,86 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,21 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>50,93 m<sup>2</sup></b>



Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WFlV 2004). Terrassen, Balkone, Dachterrassen und Loggien werden mit 50% angerechnet.  
Bitte beachten Sie, dass die auf diesem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand vom März 2020 widerspiegeln. Grundrisse, Detailschreibungen und Ausstattungen beziehen sich auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsrichtlinie zu verstehen. Bei Zweifeln hat die Baubeschreibung Vorrang vor den Plänen.  
Ein Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Darstellung vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung. Plan nicht zur Maßnahme geeignet.