

Exposé

Wohnung in Nürnberg

2 Zimmer Wohnung m. Echtholz Parkett, ideal für Single oder Paar. 4. OG



Objekt-Nr. OM-439651

Wohnung

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:
Winfried Düll

90459 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	50,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	1.800 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegtes und erst kürzlich modernisiertes Mehrfamilienhaus. Eckhaus mit 14 Wohneinheiten, 3 Wohnungen je Etage. Alle Wohnungen 2 Zimmer mit rd. 50 qm. Dach und Fassade kürzlich saniert, Hausflur mit mediterranen Marmor Bruchsteinfliesen gefliest. Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus mit ordentlicher Mieterstruktur.

Ausstattung

Wohnung wird frisch gestrichen und renoviert übergeben. 2 Zimmer mit Eiche Echtholzparkett, Flur und Küche mit hygienischen Fliesenboden verlegt.

Isolierglas Kunststofffenster mit elektrischen Rollos.

Die Dusche/WC erhält eine Echtglas Duschabtrennung und ein Duschsystem mit Wellnessbrause.

Trotz des kleinen Raumes wurde der geringe Platz bestens ausgenutzt.

Im Flur hinter der Türe gibt es Platz für die Waschmaschine und Trockner.

Ausgestattet ist die Wohnung mit einer zentral gesteuerten Gas- Etagenheizung und Isolierglasfenstern, mit Raufasertapete tapeziert und frisch gestrichen.

Die Wohnung ist aktuell noch bewohnt und die vorhandene Küche bzw. Waschmaschine könnte von der Mieterin übernommen werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Sonstiges

Vermietung nur nach vorheriger Besichtigung. Grundlage ist eine Mieterselbstauskunft, Gehaltsnachweise sowie eine mangelfreie Bonitätsauskunft.

*** Bitte machen Sie bereits bei Ihrer Anfrage Angaben zu Ihrem

- Beschäftigungsverhältnis
- Einkommen
- familiäre Situation

Standardanfragen ohne weitere Angaben werden nicht beachtet.

Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

Die Betriebskosten beinhalten alle umlagefähigen Betriebskosten gem. § 2 BetrKV wie Wasser Abwasser, Hausversicherungen, Grundsteuer, Müllabfuhr etc.

Für das Haus besteht ein Vertrag zur Hausreinigung sowie Winterdienst, der ebenfalls mit den Betriebskosten abgerechnet wird.

Nicht enthalten und vom Mieter selbst zu beauftragen sind die Kosten für Gas (Heizung), Strom, Telefon, Gebühren für Kabelfernsehen etc.

Lage

Das Objekt befindet sich in der Südoststadt, parallel versetzt zur Allersberger Str. Nähe Südbad. Luitpoldhain fußläufig in 10 bis 15 Minuten erreichbar. Ebenfalls die derzeit im Bau befindliche technische Universität Nürnberg. Apotheke Supermarkt und Straßenbahn/U-Bahn fußläufig in kurzer Zeit erreichbar.

In der Umgebung haben Sie eine reichliche Auswahl an Gastronomie jeglicher Nationalität.

Auch alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Lebensmittelläden, Bäcker finden sie in der näheren Umgebung.

Am nahen Aufsessplatz soll in den nächsten Jahren ein Einkaufszentrum entstehen.

In unmittelbarer Nähe entsteht hier auch die technische Universität UTN Nürnberg.

Auch ein Schwimmbad sowie die Parkanlage bei der Meistersingerhalle am Luitoldhain sowie Annapark und Humboldtplatz ist fußläufig erreichbar.

Parkmöglichkeiten sind direkt am Haus wie auch in der unmittelbaren Umgebung verfügbar, sowohl freie wie auch Anwohnerparkplätze.

Das Haus befindet sich zentral, jedoch ruhig gelegen in einer Einbahnstraße, in einer 30er Zone angrenzend an eine Spielstraße, daher so gut wie kein Verkehrslärm. Dennoch sind die öffentlichen Verkehrsmittel fußläufig in max. 5-10 Minuten erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung an die Autobahn liegt stadtauswärts sehr günstig.

Das Stadtzentrum erreichen Sie fußläufig oder mit dem Fahrrad in ca. 20 Minuten. Auch die Anbindung an die FH liegt in diesem Rahmen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Waschmaschinenplatz & Trockner

