

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche in Nürnberg



Objekt-Nr. OM-440975

#### Wohnung

Vermietung: **827 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefanie Löffler

Spenglerstraße 3  
90443 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1932	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	2.400 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese modernisierte 2-Zimmer-Wohnung in der Spenglerstraße 3 bietet eine ideale Kombination aus Funktionalität und Komfort. Die Wohnung eignet sich hervorragend für Singles, Pendler oder Paare, die eine kompakte und gut geschnittene Wohnlösung in Nürnberg suchen.

Die Wohnung umfasst ein helles Wohn-/Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Kinderzimmer/Büro, einen Flur sowie ein Badezimmer mit Dusche und ein separates WC. Außerdem ist ein Kellerabteil vorhanden. Alle Räume wurden kürzlich frisch gestrichen, neuer Vinylboden verlegt und präsentieren sich in einem sehr ordentlichen Zustand.

Die Einbauküche wurde soeben eingebaut, ist also Baujahr 2026. Außerdem wurde die Gasheizung erneuert, sowie die Fliesen in Bad und WC.

## Ausstattung

Ausstattung

- Etagenheizung
- Bad mit Dusche
- WC
- Isolierverglasung
- Vinylboden in den Wohnbereichen
- Fliesen in Küche und Bad

Einbauküche (Baujahr 2026):

- Elektroherd
- Dunstabzugshaube
- Spüle
- Ober- und Unterschränke

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Zustand

- Wohnung in gepflegtem Zustand
- Alle Zimmer frisch gestrichen und modernisiert
- Neue Elektronik und Etagenheizung verbaut
- Die Miete wird über eine Staffelmiete im Vertrag abgebildet (3% pro Jahr)

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Spenglerstraße in Nürnberg und überzeugt durch eine sehr gute Anbindung sowie eine solide Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

