

Exposé

Wohnung in Nürnberg

IDEAL GESCHNITTENE 2 ZI. ETW mit Balkon und Einbauküche



Objekt-Nr. OM-441134

Wohnung

Vermietung: **690 € + NK**

Ansprechpartner:
NBS Novaterra Vermietungsteam

Ulmenstraße 18
90443 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1909	Mietsicherheit	2.070 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	49,25 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	80 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese wunderschöne, helle 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen ein modernes Wohnambiente und ist sofort bezugsfertig! Dank der großen Fenster sind die Räume lichtdurchflutet und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf dem wirklich großen Balkon lässt sich perfekt der Feierabend genießen.

Ausstattung:

- ✓ Einbauküche mit allen Elektrogeräten (Herd, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler)
- ✓ Neu verlegte Böden in allen Räumen
- ✓ Modernisierte Bäder mit hochwertiger Ausstattung
- ✓ Großzügiger Wohn- und Essbereich
- ✓ Helles Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Schränke
- ✓ Guter Grundriss – ideal für Singles oder Paare
- ✓ Sonniger Balkon

Ausstattung

Kontakt & Besichtigung:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann schicken Sie uns Ihre bitte Anfrage über das Portal und wir vereinbaren einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

****Lagebeschreibung:** Ulmenstraße 18, 90443 Nürnberg**

Die Wohnung befindet sich in der ****Ulmenstraße 18**** im Nürnberger Stadtteil ****Steinbühl****. Dieses Viertel liegt südwestlich der Altstadt und zeichnet sich durch seine zentrale Lage sowie eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt aus.

****Verkehrsanbindung:****

- ****Öffentlicher Nahverkehr:**** In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen sowie die U-Bahn-Station ****"Aufseßplatz"*****, die einen schnellen Zugang zu verschiedenen Stadtteilen ermöglicht.

- ****Straßenverkehr:**** Die Ulmenstraße bietet eine direkte Verbindung zur ****Frankenstraße**** und zum ****Frankenschnellweg (A73)****, was eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Regionen gewährleistet.

****Infrastruktur:****

- ****Einkaufsmöglichkeiten:**** Supermärkte, Bäckereien und diverse Einzelhandelsgeschäfte sind fußläufig erreichbar, sodass die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs bequem gewährleistet ist.

- **Bildungseinrichtungen:** In der Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht.

- **Gesundheitsversorgung:** Ärzte, Apotheken und das nahegelegene Klinikum Nürnberg Süd sorgen für eine umfassende medizinische Betreuung.

Freizeit und Kultur:

- **Parks und Grünflächen:** Der nahegelegene **Luitpoldhain** sowie der **Volkspark Dutzendteich** laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

- **Kulturelle Einrichtungen:** Das **Funkhaus Nürnberg** befindet sich in der Ulmenstraße und bietet ein vielfältiges Programm an kulturellen Veranstaltungen. Zudem ist die Nürnberger Altstadt mit ihren zahlreichen Museen, Theatern und historischen Sehenswürdigkeiten schnell erreichbar.

Fazit:

Die Ulmenstraße 18 in Nürnberg-Steinbühl bietet eine ideale Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Verkehrsanbindung und einer Vielzahl von Freizeit- sowie Einkaufsmöglichkeiten. Hier wohnen Sie mitten im Geschehen und profitieren gleichzeitig von den Vorzügen eines gut erschlossenen Stadtteils.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad mit Badewanne

Exposé - Galerie



Bad