

Exposé

Wohngemeinschaft in Nürnberg

WG-Zimmer



Objekt-Nr. **OM-443681**

Wohngemeinschaft

Vermietung: **480 € + NK**

Ansprechpartner:
Sascha Römer

Siebmacherstr.30
90489 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Wohnfläche	55,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	18,00 m ²	Mobilar	Teilmöbliert
Energieträger	Fernwärme	Raucher	Nein
Summe Nebenkosten	70 €	Geschlecht	Nur Frauen
Mietsicherheit	1.140 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Nürnberg und eignet sich ideal für eine Nutzung als WG oder zur Kapitalanlage.

Die Einheit liegt im 2. Obergeschoss und umfasst zwei gut geschnittene Wohnräume sowie gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie Küche, Badezimmer, Flur und Abstellraum. Die Raumaufteilung ermöglicht eine klare Trennung der privaten Bereiche und schafft gleichzeitig funktionale Gemeinschaftsflächen.

Die Wohnung wird in einem renovierten Zustand übergeben. Wände sind weiß gestrichen, Fenster aus Kunststoff, Türen weiß lackiert. Als Bodenbelag wurde ein moderner Klickvinylboden in der gesamten Wohnung verlegt, der pflegeleicht und langlebig ist.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist möbliert und verfügt bereits über eine Grundausstattung. Diese umfasst unter anderem eine Einbauküche mit Elektrogeräten, Essbereich, sowie Möblierung der Zimmer mit Bett, Schrank, Kommode und Arbeitsplatz. Dadurch ist eine sofortige Vermietung ohne größeren zusätzlichen Aufwand möglich.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, was eine wartungsarme und zukunftssichere Energieversorgung darstellt.

Ausstattung

Möblierung vorhanden (Bett, Schrank, Kommode, Schreibtisch je Zimmer)

Einbauküche mit Kochfeld, Backofen, Kühlschrank und Dunstabzug

Essbereich mit Tisch und Stühlen

Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Stauraum

Pflegeleichter Klickvinylboden in allen Räumen

Kunststofffenster

Weißer, modern gehaltene Oberflächen (Wände / Türen)

Kellerabteil vorhanden

Einordnung:

Die Ausstattung stellt eine solide Basis für eine sofortige Vermietung dar. Es handelt sich um eine funktionale Möblierung ohne gehobenen Standard, wodurch Spielraum für gezielte Aufwertungen zur Mietsteigerung besteht.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

Für den Sommer ist der Anbau eines Balkons geplant, der in südlicher Ausrichtung realisiert werden soll. Dies stellt eine deutliche Aufwertung der Wohnqualität dar und kann sich positiv auf die Vermietbarkeit sowie das zukünftige Wertpotenzial der Immobilie auswirken.

Im Zuge dieser Maßnahme ist mit einer zusätzlichen monatlichen Sonderumlage in Höhe von ca. 25 € bis 50 € zu rechnen.

Lage

Die Siebmacherstraße liegt in einem gewachsenen und gut angebundenen Stadtteil von Nürnberg mit hervorragender Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Schulen, Kindergärten sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso ist eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof gewährleistet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	148,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer Eingang

Exposé - Galerie



WG Zimmer Einblick

Exposé - Grundrisse

