

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

**40Mtr zu U3-Maxfeld+FBH+Wi.garten-  
Flair+XXLIInnenhof-22qm-Dachtterr.**



Objekt-Nr. **OM-444305**

### Wohnung

Vermietung: **999 € + NK**

Ansprechpartner:  
Martin Mader

Schlüsselfelder Str. 16a  
90409 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Mietsicherheit	2.997 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	15.05.2026
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	2. OG
Heizkosten	45 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	170 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie wohnen künftig ggf. in einem repräsentativen und architektonisch vom Umfeld herausgehobenen, sehr ansprechendem Anwesen im Stadtteil Maxfeld, abseits jeglichen Straßenverkehrslärms im 2. OG mit Lift, da das Gesamtobjekt in einem großen ruhigen Innenhof gebaut wurde.

Genießen Sie täglich das architektonisch hervorstechende Treppenhaus im runden Design mit Oberlichtverglasung.

Highlight: Die ca. 7,5 x 3 Meter große Dachterrasse, auf der Sie am Vormittag die Morgensonne und nach Feierabend die Sonne am Abend genießen können.

Eine Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung reduziert die Heizkosten enorm und hält die Nebenkostenvorauszahlung niedrig.

Die etwa 6 Meter breite bodentiefe Fensterfront im Wohn- u. Schlaf- oder Arbeitszimmer, läßt die Wohnung sehr hell und freundlich erscheinen.

Die Wohnung wird vor Ihrem Einzug in einen einzugsbereiten Zustand versetzt, d. h. die Wände/Decken werden neu weiß gestrichen.

Die EBK bietet einen großen Kühl-Gefrierschrank, Spülmaschine, Backofen inkl. 4-Platten-Ceranfelder u. Platz für eine Standardwaschmaschine. Die Küche soll für pauschal 1.000 EUR abgelöst werden. Alternativ ist eine Anmietung für 50 EUR mtl. Aufschlag möglich.

## Ausstattung

Spiegel im Bad inkl. Lampe über Spiegel. Waschtischunterschrank. Toilettenpapier- u. Handtuchhalterung verbleiben in der Wohnung.

Deckenlampen im Bad, Küche, Diele, Abstellraum, Wohnzimmer und Schlaf- bzw. Arbeitszimmer werden für Einzug leihweise überlassen, sollen während der Mietzeit durch eigene Lampen ersetzt werden; später sind die Lampen wieder anzubringen.

Außenrolläden im Schlaf- u. Wohnzimmer.

Separates, abschließbares Kellerabteil mit Licht und Steckdose.

Gemeinschaftlich können ein Waschraum- u. Trockenraum und eine Waschmaschine im Keller genutzt werden (die von Ihnen eingebrachte Waschmaschine kann aber auch im Bad oder in der Küche betrieben werden).

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt von Privat, somit fällt keine Maklerprovision an.

Voraussetzung: kein negativer Schufa-Eintrag u. fester Gehalts/Renteneingang mit ausreichend Einkommen, um die Miete sicher zu decken.

Bei Studenten ohne eigenes ausreichendes Einkommen wäre Anmietung durch ein Elternteil gewünscht (keine Bürgschaft).

Es wird eine Barkaution von 3 Monatsmieten gefordert.

## Lage

Die U3 Maxfeld ist fußläufig in nur ca. 40 Metern erreichbar und Sie erreichen z. B. den HBF von Nürnberg tagsüber in nur ca. 4-5 weiteren Fahrminuten - und dies im ca. 5-Min.Takt.

Die Lage spricht für sich. Der Stadtpark in unmittelbarer Nähe lädt zum Verweilen ein. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich alle fußläufig in unmittelbarer Nähe. Selbst zur Burg oder in die Innenstadt ist es fußläufig nicht weit (ca. 15-20 Gehmin.).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

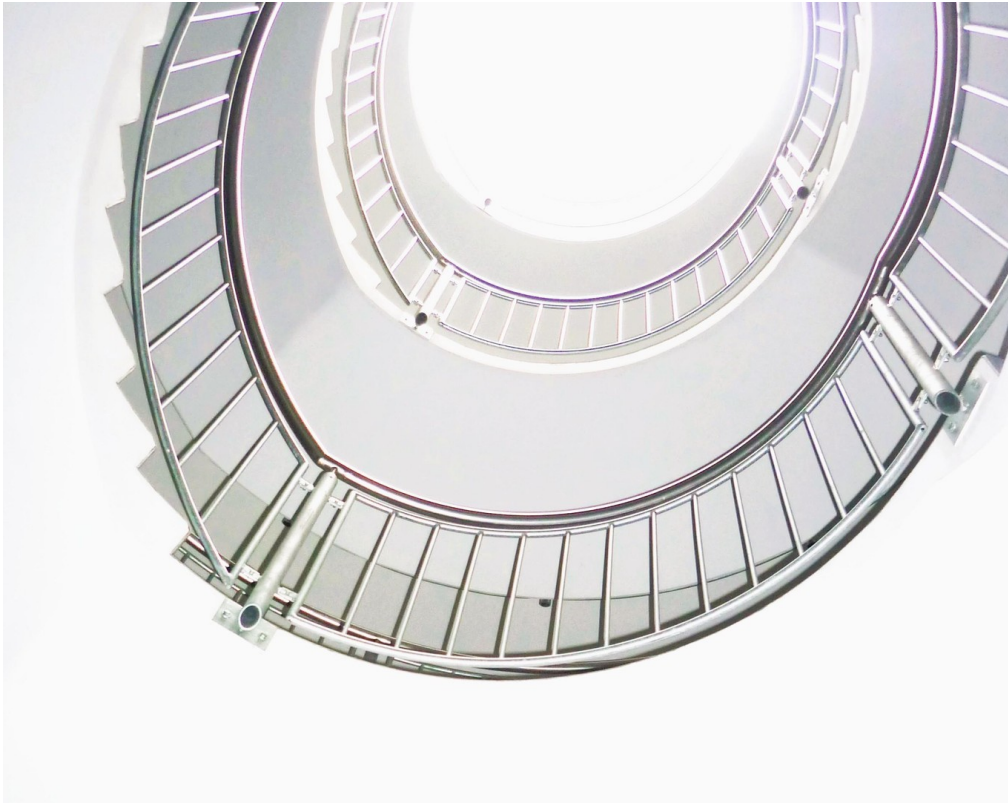
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick z. Dachterr. 2. OG

# Exposé - Galerie



Trepp.hs.m.Glasdach



begrünter Innenhof

# Exposé - Galerie



begrünter Innenhof



Dachterr re. Seite

# Exposé - Galerie



Wozi.m.Wi.g.-Flair



Schlafzi/Arb.zi.



Schlafzi/Arb.zi.

# Exposé - Galerie



mehrfache Hasensichtung um Obj



Blick z.Diele

# Exposé - Galerie



EBK



EBK

# Exposé - Galerie



DIELE



Vollbad zeitlos gefliest

# Exposé - Galerie

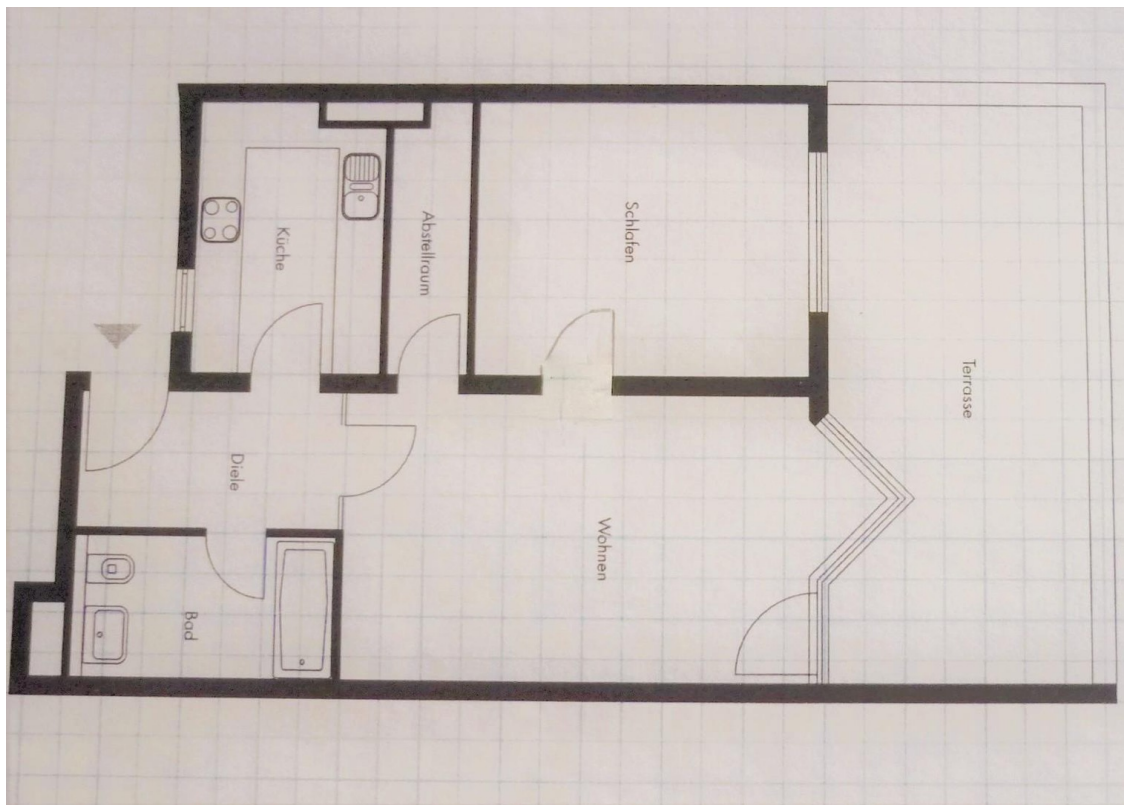


Bad



Abst. Raum vs. begeh. Kld. schrk.

# Exposé - Grundrisse



Grobskizze