

Exposé

Erdgeschosswohnung in Nürnberg

Schnucklige Wohnung in ruhige Wohnlage im Nibelungenviertel Nürnberg



Objekt-Nr. **OM-444592**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **697 € + NK**

Ansprechpartner:
Michael Lang

90461 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	57,00 m ²	Zustand	renoviert
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	122 €	Badezimmer	1
Heizkosten	50 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	172 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.900 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegtes Mehrfamilienhaus.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Die Räume sind mit Parkett- und Fliesenböden ausgestattet. Bad und WC sind getrennt. Zusätzlich steht ein Abstellraum zur Verfügung. Die weißen Fenster verfügen über Rollläden. Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung mit Fernwärme. Gute Energiekennwerte sind vorhanden.

Zur Wohnung gehört ein großes Kellerabteil. Außerdem steht ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Die 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 57 qm befindet sich im Hochparterre. Das Schlafzimmer liegt zum ruhigen Innenhof. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, eine Küche, ein Bad sowie ein separates WC. Als zusätzliche Lagermöglichkeit ist ein Kellerraum vorhanden.

Ein begrünter Innenhof gehört ebenfalls zur Wohnanlage. Fahrräder können unter anderem im Keller abgestellt werden.

Die Wohnung ist nicht für eine WG geeignet.

Etwas runder für ein Inserat wäre auch diese Formulierung:

Die gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 57 qm befindet sich im Hochparterre eines ansprechenden Mehrfamilienhauses.

Sie verfügt über zwei Zimmer, Küche, Bad, separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Die Wohnräume sind mit Parkett- und Fliesenböden ausgestattet. Weiße Fenster mit Rollläden, eine Zentralheizung sowie gute Energiekennwerte unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Das Schlafzimmer liegt ruhig zum Innenhof. Ein großes Kellerabteil sowie ein Außenstellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung. Darüber hinaus steht ein begrünter Innenhof zur Verfügung; Fahrräder können unter anderem im Keller abgestellt werden.

Die Wohnung ist nicht WG-geeignet.

Ausstattung

Die helle Wohnung verfügt über neuere weiße PVC-Fenster. Die Räume sind mit einem hochwertigen Bodenbelag ausgestattet. Alle Räume sind vom zentralen Flur aus erreichbar.

Bad:

Das Bad verfügt über ein Waschbecken, eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Küche:

Die Küche hat eine Größe von ca. 8,1 qm. Die Kücheneinrichtung ist etwa 3 Jahre alt, gehört zur Wohnung und verfügt unter anderem über folgende Geräte: Herd, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler und Dunstabzugshaube.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Ein Stellplatz wird zusammen mit der Wohnung vermietet.

Etwas runder für ein Inserat wäre auch diese Version:

Die helle Wohnung verfügt über neuere weiße PVC-Fenster. Die Räume sind mit einem hochwertigen Bodenbelag ausgestattet. Alle Zimmer sind praktisch vom zentralen Flur aus erschlossen.

Das Bad ist mit Waschbecken, Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die ca. 8,1 qm große Küche verfügt über eine etwa 3 Jahre alte Einbauküche, die zur Wohnung gehört. Zur Ausstattung zählen unter anderem Herd, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler und Dunstabzugshaube.

Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung. Ein Stellplatz wird mit der Wohnung zusammen vermietet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungstermine & Kontakt

Die Vermietung erfolgt privat. Bitte nehmen Sie ausschließlich per E-Mail Kontakt mit uns auf.

Voraussichtlich können wir am kommenden Samstag Besichtigungstermine anbieten.

Bitte teilen Sie uns bei Ihrer Anfrage Ihre Kontaktdaten mit. Vielen Dank.

Die Wohnung ist frühestens ab dem 01.07.2026 verfügbar.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Etwas ansprechender für ein Inserat wäre auch diese Version:

Besichtigungstermine & Kontakt

Die Wohnung wird privat vermietet. Wir bitten daher um Kontaktaufnahme per E-Mail.

Besichtigungstermine können voraussichtlich am kommenden Samstag vereinbart werden.

Bitte senden Sie uns bei Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten mit.

Die Wohnung ist frühestens ab dem 01.07.2026 zu mieten.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Lage

Sehr gute Verkehrsanbindung an Bus und Straßenbahn.

Die Wohnung ist durch die Straßenbahn sehr gut erreichbar. Mit der Straßenbahn besteht eine Anbindung zum Bahnhof in ca. 11 Minuten.

Die Altstadt ist in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Es ist ein Stadtteil der kurzen Wege. Mit dem Rad gelangt man schnell in alle Teile der Stadt.

Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch interessante Gaststätten sind im Stadtteil zu finden. In der näheren Umgebung liegen große Arbeitgeber, die viele junge, hochqualifizierte Menschen in den Stadtteil ziehen. Schulen, Ärzte, Apotheken und alles, was den Wohnwert erhöht, sind in der Umgebung vorhanden und zu Fuß erreichbar.

Als Grünfläche ist der Luitpoldhain in wenigen Gehminuten erreichbar. Über eine Fußgängerbrücke gelangt man ebenfalls in wenigen Minuten zum Naherholungsgebiet Dutzendteich. Von dort aus hat man mit dem Fahrrad direkten Zugang zum Reichswald.

Die Wohnung ist zudem ideal für Freizeitaktivitäten wie Joggen, Spazierengehen, Schwimmen, Entspannen und Erholen gelegen.

Sehr gute Anbindung auch für Autofahrer.

Trotz der ruhigen Lage ist man mit dem Pkw in wenigen Minuten auf dem Ring und erreicht auch die Autobahnen schnell.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Innenhof

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn- und Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Blick ins Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Gang

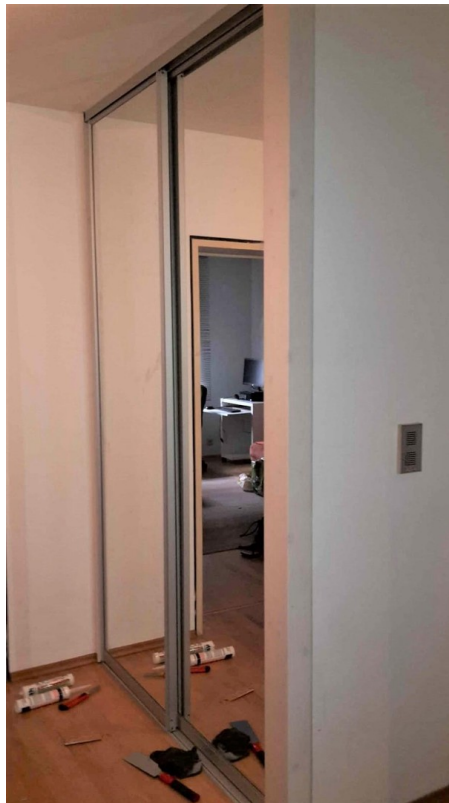


Gang

Exposé - Galerie



Bad



Abstellbereich Spiegelschiebtür

