

# Exposé

## Terrassenwohnung in Nürnberg

**Wunderschöne Terrassenwohnung, mit Stellplatz und voll möbliert!**



Objekt-Nr. **OM-445320**

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andreas

Moritzbergstraße 32  
90482 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	220 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in deinem neuen Zuhause!

Zur Vermietung steht eine frisch sanierte voll möblierte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines komplett sanierten Hauses.

Es handelt sich um einen Erstbezug, die Wohnung ist bezugsfertig und sofort verfügbar - einziehen und wohlfühlen. Alles was du brauchst ist bereits da inklusiver nagelneuer Einbauküche.

Die Wohnung verfügt über ca. 60qm Wohnfläche sowie einer großzügige Terrasse mit ca. 25qm die gerade fertiggestellt wird.

Bei Interesse freuen wir uns über deine Anfrage und eine Besichtigung!

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

Wohnzimmer (voll möbliert)

Schlafzimmer (voll möbliert)

Separate Küche mit Einbauküche inkl. Geschirrspüler (voll möbliert)

Duschbad mit Waschmaschine

Terrasse

Kellerabteil

Stellplatz inklusive (Fertigstellung im April)

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-Wärmepumpe, die Heizkosten sind bereits in den Nebenkosten enthalten. Strom wird vom Mieter selbst angemeldet.

### Weitere Ausstattung:

Terrasse

## Lage

Objektlage – Moritzbergstraße 32, 90482 Nürnberg

Die Moritzbergstraße liegt im nördlichen Stadtgebiet von Nürnberg, im Stadtteil Herrnhütte / Schoppershof und grenzt an die Wohnquartiere mit überwiegend städtischer Wohnbebauung und guter Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, Stadthäusern und grünen Bereichen – ideal für Familien, Singles und Pendler gleichermaßen.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Die Lage zeichnet sich durch gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aus:

Mehrere Buslinien und Straßenbahn-/U-Bahn-Stationen im Umfeld lassen sich fußläufig erreichen oder mit kurzen Rad/Bus-Verbindungen anfahren.

Besonders hervorzuheben (übergeordnete Knotenpunkte im Stadtverkehr):

U-Bahn-Stationen im weiteren Umkreis (z. B. Linien der VAG Nürnberg ins Zentrum und zu wichtigen Zielen) – Tickets und Verbindungen über den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) nutzbar.

Für regionale Zugverbindungen ist der Nordostbahnhof / Nürnberg Nordost gut erreichbar, von dem aus Regionalzüge ins Umland verkehren (z. B. Richtung Gräfenberg).

Über die VGN-Fahrplanauskunft lassen sich alle Bus-, U-Bahn- und Bahnverbindungen in Nürnberg planen.

➔ Fazit: Die Adresse ist verkehrstechnisch gut eingebunden – sowohl für den täglichen Arbeitsweg als auch für Fahrten ins Stadtzentrum oder in die Region.

#### Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung

Direkt im Quartier oder in kurzer Distanz finden Sie:

Lebensmittel & Versorgung vor Ort

ALDI SÜD – Discounterinkauf fußläufig erreichbar

Metzgerei Klaus Decker – lokale Fleischerei direkt in der Moritzbergstraße

Moritz-Apotheke – Apotheke für den täglichen Bedarf

Diverse kleinere Läden wie Schreibwaren Reuter und Deutsche Post Filiale 528 runden die Nahversorgung ab

Weitere Supermarkt-Optionen in der näheren Umgebung

Nicht unmittelbar an der Moritzbergstraße, aber im städtischen Umfeld gut erreichbar:

REWE – großer Supermarkt für Vollsortiment

Karstadt Groceries – integrierter Lebensmitteleinkauf in der Innenstadt

Mix Markt und weitere Filialen – Spezial- und internationale Lebensmittelgeschäfte

Alternativen wie Can Supermarkt oder EFSEZ Markt für diverse Einkaufsbedürfnisse

➔ Fazit: Die Nahversorgung ist durch Discounter, Fachgeschäfte und Supermärkte in fußläufiger bzw. kurzer Rad- oder Busentfernung sehr gut abgedeckt.

#### Umfeld & Lebensqualität

Die Moritzbergstraße befindet sich in einer ruhigen Wohnlage, ohne starken Durchgangsverkehr, aber mit schneller Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

In der näheren Umgebung gibt es grüne Bereiche, Spielplätze und Freiräume, was die Lage familienfreundlich macht.

Versorgungseinrichtungen wie Apotheken, Poststellen und kleinere Einzelhändler sind in kurzer Distanz erreichbar (Fuß- oder kurze Buswege).

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Dein Schlafzimmer



Die Dusche

# Exposé - Galerie



Das Badezimmer



Die Küche

# Exposé - Galerie



Das Badezimmer



Inklusive Waschmaschine

# Exposé - Galerie



Das Badezimmer



Dein Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Dein Schlafzimmer



Das Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Das Wohnzimmer



Die Küche

# Exposé - Galerie



Die Küche



Das Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur