

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Moderne 3 Raumwohnung in einem kernsanierten Ensemble in ruhiger Lage am Marienbergpark



Objekt-Nr. OM-446461

#### Wohnung

Vermietung: **1.320 € + NK**

90425 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1699	Summe Nebenkosten	250 €
Zimmer	3,00	Mietsicherheit	3.000 €
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	145 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	105 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die moderne 3-Raumwohnung befindet sich in einem 2024 aufwendig kernsanierten Bauernhaus in direkter Nachbarschaft zum Marienbergpark. Das Haus ist Bestandteil einer zu Wohnzwecken umgestalteten Hofanlage in Großreuth hinter der Veste.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in den Flur der Wohnung. Hier findet auch die Garderobe Platz. Der Flur verbindet als zentrales Element alle Zimmer miteinander. Eine neuwertige Einbauküche der Marke Nobilia mit samt Einbaugeräten befindet sich bereits in der Wohnung und ist im Mietpreis inkludiert. Eine kleine Essecke würde auch locker Platz in der Küche finden. Sie betreten das nach Osten ausgerichtete Schlafzimmer über die Ankleide. Diese könnte nach Wunsch auch als kleines Büro genutzt werden. Die Anschlüsse für diese Verwendung sind bereits vorgesehen. Das Kinderzimmer ist nach Süden ausgerichtet.

Das absolute Highlight dieser liebevoll sanierten Wohnung ist der große Wohn-und-Essbereich. Zur Badausstattung zählen Doppelwaschtisch, WC, Handtuchwärmer, große Regendusche und Waschmaschinenanschluss. In der Wohnung befindet sich ein kleiner Abstellraum.

Ein separates Dachbodenabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

## Ausstattung

In Küche, Abstellraum, Flur und Bad wurden moderne, großformatige Fliesen verlegt. In allen Zimmer befinden sich hochwertige Holzdielen als Bodenbelag. Die Steckdosen sind mit einer Kindersicherung versehen und in ausreichender Stückzahl vorhanden. Der Winterdienst und die Hausordnung werden durch den Hausmeister erledigt. Eine Gegensprechanlage, sowie ein Homewaysystem gehören ebenfalls zur Ausstattung.

Auf Wunsch kann für 30 Euro/Monat ein PKW- Außenstellplatz dazu gemietet werden.

Eine Fahrradgarage, sowie die Fahrradstellplätze im Hof können mit genutzt werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet. Daher haben wir keine Fotos mit der aktuellen Einrichtung veröffentlicht, um die Privatsphäre des Mieters zu schützen. Die inserierten Aufnahmen stammen noch aus der Bauphase (2024). Ich bitte daher um Verständnis.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, und grüner Lage von Großreuth hinter der Veste. Großreuth zählt zu den gefragten Stadtteilen in der Nürnberger Nordstadt. Der ÖPNV ist sehr gut ausgebaut. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in näherer Umgebung zur Wohnung. Durch die Nähe zur Bundesstraße 2 und zur BAB 3 ist die Wohnung verkehrsgünstig gelegen. Der Marienbergpark ist fußläufig erreichbar und zählt zu den größten Parkanlagen Nürnbergs.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ankleide



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Hofbereich



Hofanlage

# Exposé - Galerie



Grundriss