

Exposé

Dachgeschosswohnung in Nürnberg

Hochwertige 2 Zimmer DG Wohnung mit großem Balkon – nahe Reichswald, Nürnberg Laufamholz



Objekt-Nr. OM-447015

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **810 € + NK**

Laufamholzstrasse 288
90482 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Mietsicherheit	2.385 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	55,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	2. OG
Heizkosten	140 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines ruhigen 6-Parteien-Hauses im beliebten Nürnberger Stadtteil Laufamholz.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 55 m² und überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss mit hellem Wohn-/Essbereich, separatem Schlafzimmer sowie einem großen Balkon mit über 8 m², der den Wohnraum angenehm erweitert und zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Dank der Dachgeschosslage wirkt die Wohnung besonders hell und freundlich und vermittelt eine angenehme, private Wohnatmosphäre. Der insgesamt sehr gepflegte Zustand ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne Renovierungsbedarf.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Qualität, Ruhe und ein attraktives Wohnumfeld legen.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und geschmackvolle Ausstattung, die deutlich über dem Standard vergleichbarer Wohnungen liegt:

Eichen-Parkettboden in den Wohnräumen

Moderne Einbauküche von Nolte inklusive Elektrogeräten

(Neff-Herd, Neff-Geschirrspülmaschine)

Modernisiertes Badezimmer

Erneuerte Fenster (2014)

Praktischer Einbauschränk mit großem Spiegel

Insgesamt sehr gepflegter Top-Zustand

Energieausweis:

Baujahr Gebäude: 1973

Heizungsart: Ölheizung

Energieeffizienzklasse: E

Energieausweis liegt vor

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in Nürnberg-Laufamholz, einem gewachsenen und sehr gefragten Wohngebiet im Osten der Stadt. Die Lage zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus Natur-nähe und guter urbaner Anbindung aus.

Der Nürnberger Reichswald liegt in fußläufiger Entfernung (unter 1 km) und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten im Grünen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut:

Bushaltestelle ca. 200 m entfernt

S-Bahn-Anschluss ca. 800 m entfernt

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld vorhanden und gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Großer Balkon zum Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Eichenparkett

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Eichenparkett



Exposé - Galerie



Verspiegelter Einbauschränk

Exposé - Galerie



Hochwertige Einbaugeräte



Exposé - Galerie

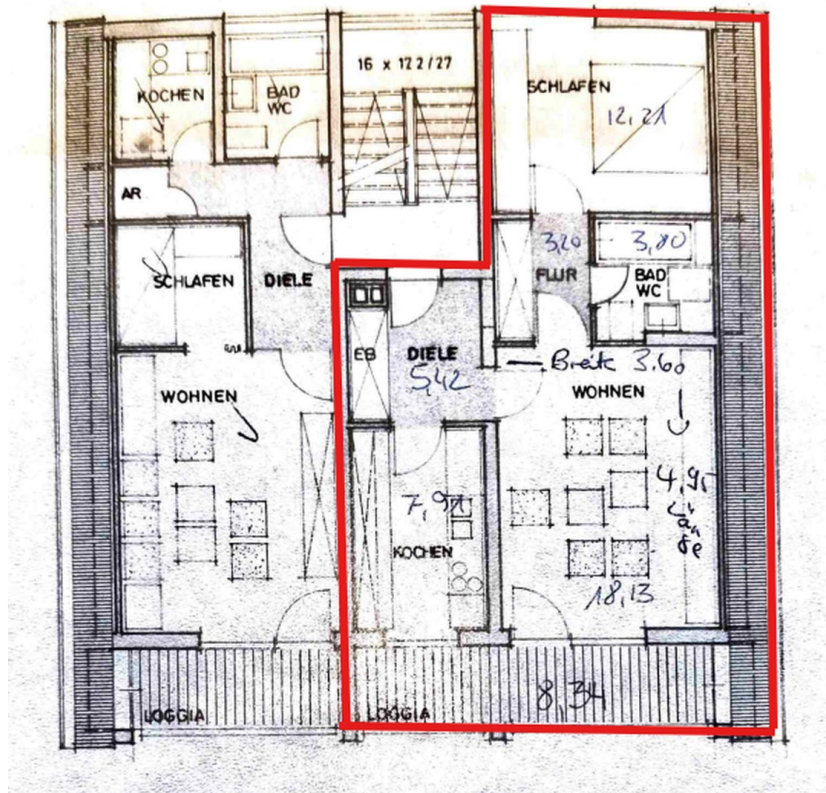


Gefliester Flur



Die Außensicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss