

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Moderne Stadtwohnung mit Westbalkon und Stellplatz



Objekt-Nr. OM-447103

Wohnung

Vermietung: **1.380 € + NK**

Adam-Kraft-Straße 11
90419 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2007	Mietsicherheit	4.560 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	86,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	16,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	150 €	Etage	4. OG
Heizkosten	170 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	320 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	120 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die repräsentative, hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gehobenen Wohnanlage, welche nicht umsonst den Namen "Bellevue" (franz. für "Schöne Aussicht") trägt. Sie befindet sich in der 4. Etage und ist über einen Aufzug bequem und barrierefrei zu erreichen.

Bereits beim ersten Betreten der Wohnung nehmen Sie sofort die Großzügigkeit, Helligkeit und Hochwertigkeit dieser Wohnung wahr. Der Flur ist lichtdurchflutet, sehr geräumig und hochwertig mit einem Parkettboden ausgestattet. Ein eigene Nische für Ihre Garderobe sorgt für zusätzliche Ordnung und Platz.

Die Helligkeit verdankt dieser Raum dem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnbereich, der nur mit Glastüren zum Flur abgetrennt wurde. Der Wohn- und Essbereich selbst ist das Herzstück dieser Wohnung. Bodentiefe Fenster sowie der in einem warmen Farbton gewählte Parkettboden lassen jeden sich sofort wohlfühlen. Dank des gut durchdachten Raumkonzeptes hat hier jeder Lebensbereich seinen eigenen Platz, so dass die Möblierung stimmig und raumgerecht erfolgen kann.

Die am Essbereich angeschlossene Küche ist mit einer modernen und hochwertigen Einbauküche in U-Form gut ausgestattet.

Aufgrund ihrer direkten Nähe zum Wohnbereich sind Sie auch beim Kochen Ihrer Familie oder Freunden ganz nah.

Der große und ruhig gelegene Balkon ist ebenfalls vom großen Wohnbereich aus begehbar und bietet genügend Platz für all Ihre Lieben.

Auch Schlaf- und Gästezimmer verfügen über bodentiefe Fenster und wirken dadurch ebenso hell als auch gemütlich. Dank der idealen Anordnung von Fenstern und Türen sind beide Räume sehr gut möblierbar und bieten genügend Platz für Bett und Schrank.

Das Badezimmer wird der Hochwertigkeit und Klasse diese Wohnung ebenso gerecht. Eine Eck-Badewanne, eine große Eck-Dusche, ein großes Waschbecken mit indirekter Deckenbeleuchtung, Fußbodenheizung, ein Handtuch-Heizkörper sowie ein vorhandenes Fenster lassen keine Wünsche offen und machen das Bad zu einer kleinen Wellness-Oase. Hochwertige Fliesen in warmen Creme-Farbtönen runden das stimmige Raumkonzept ab und wiederholen sich ebenfalls im Gäste-WC, so dass der Stil dieser Wohnung eine Handschrift trägt.

Ein Kellerabteil sowie ein eigener Tiefgaragenstellplatz sind der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Ausstattung

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in gehobener Wohnanlage

Ca. 85 qm Wohnfläche

Barrierefrei / Aufzug

Großer Süd-Balkon mit Markise

Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Küche

Große Einbauküche mit Markengeräten

Hochwertiges modernes Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche und Fußbodenheizung

Gäste-WC

Parkettboden

Bodentiefe Fenster mit elektrischen Rolläden

Video-Gegensprechanlage

Kellerabteil

Tiefgaragenstellplatz

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in beliebter und zentraler Lage im Stadtteil St. Johannis. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte und Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

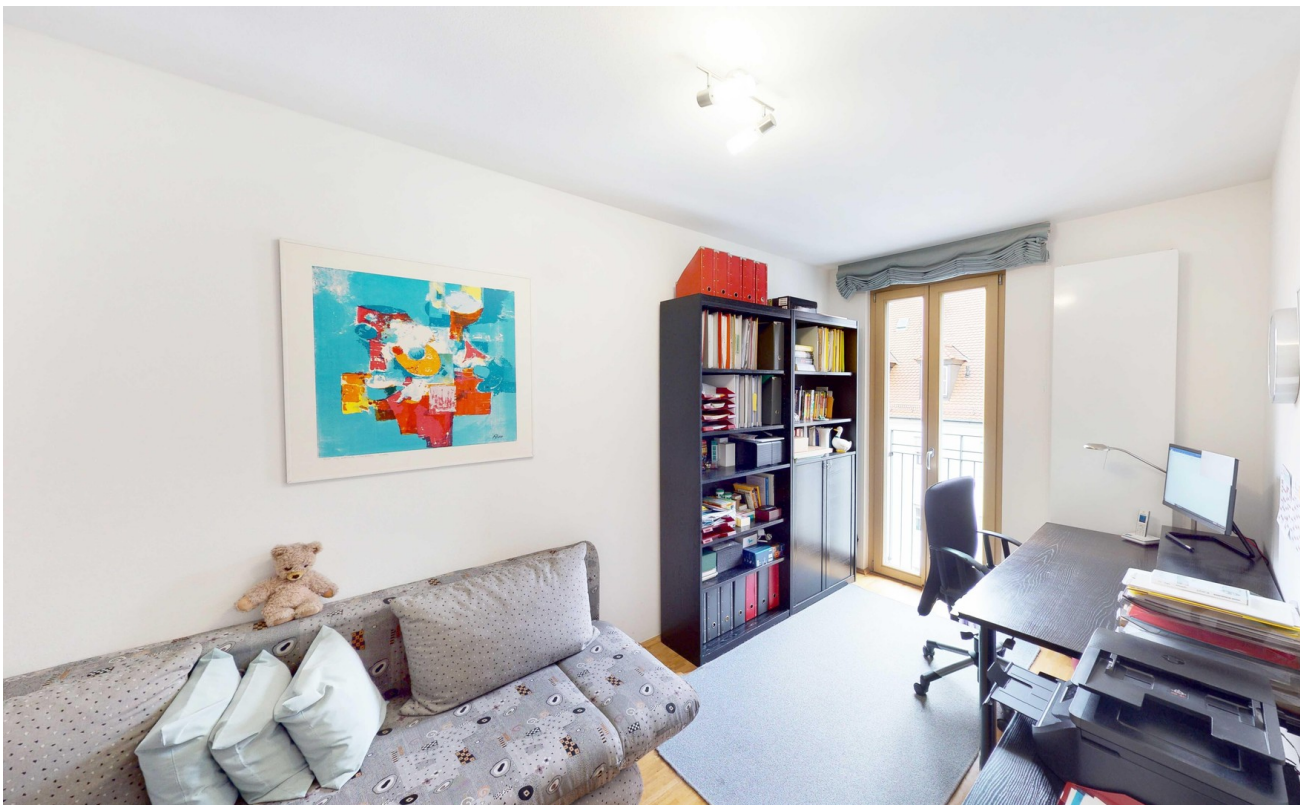


Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeits-/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



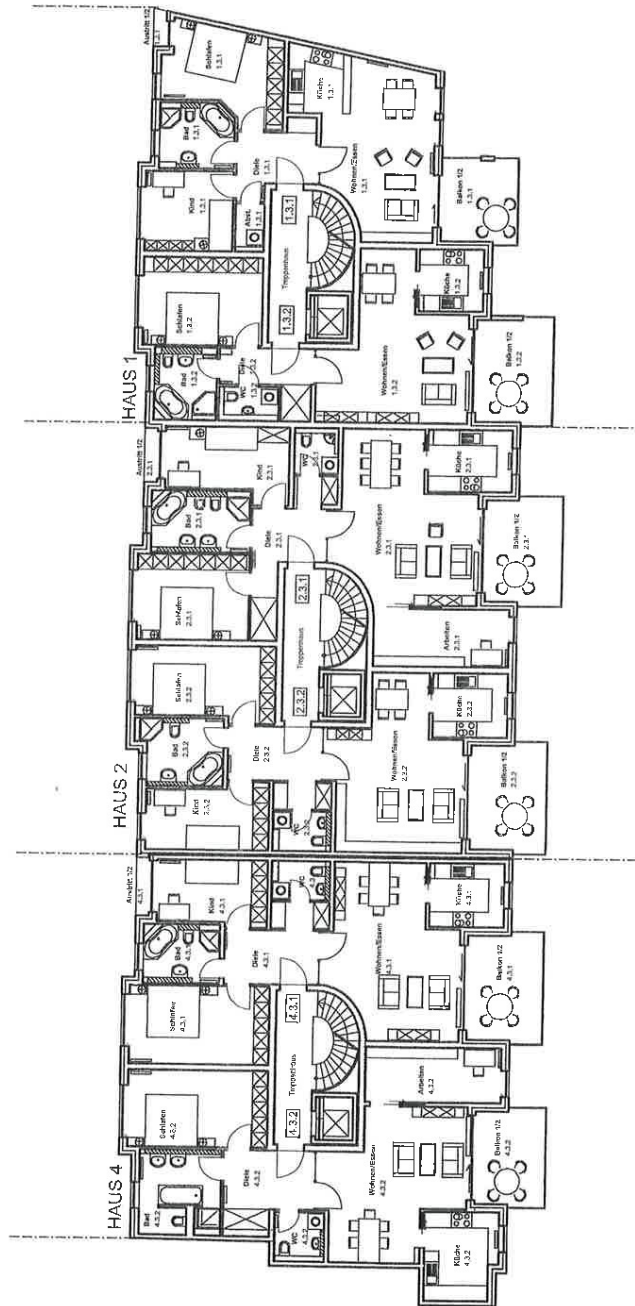
Treppenhaus



Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse

Anlage 7 zur Teilungserklärung

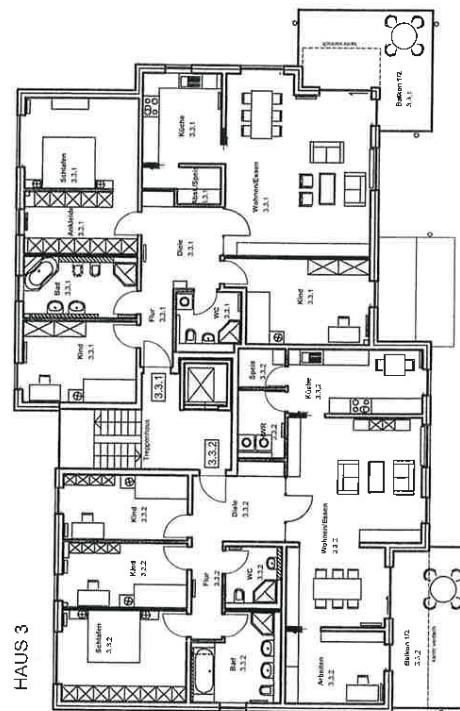


Plan nicht zur Maßentnahme geeignet !

Plan 6 von 19
Grundriss Haus 1,2 und 4, 3. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

Anlage 7 zur Teilungserklärung



Plan nicht zur Maßentnahme geeignet !

Plan 13 von 19
Grundriss Haus 3, 3. Obergeschoss

gfoto