

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Helle 4,5-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in Nürnberg-Sündersbühl – komplett renoviert



Objekt-Nr. OM-448632

Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Felix Wallström

90439 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1915	Mietsicherheit	3.900 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	96,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	13,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine charmante 4,5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus (Baujahr 1915) in der Holzschuherstraße, 90439 Nürnberg. Die Wohnung wurde umfassend renoviert und modernisiert – inklusive kompletter Elektroinstallation – und bietet auf ca. 96 m² einen gelungenen Mix aus Altbaucharme und modernem Wohnkomfort.

Eine WG-Nutzung ist möglich.

Raumaufteilung:

Die Wohnung verfügt über großzügig geschnittene Räume und eine durchdachte Aufteilung:

- Wohn-/Esszimmer mit drei Fenstern nach Norden, einem Fenster nach Osten sowie direktem Zugang zum Nord-Ost-Balkon – viel Tageslicht und Raum zum Wohlfühlen
- Drei separate Schlafzimmer (ca. 15, 14 und 10,5 m²) – ideal als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Geflieste Küche mit Fenster, ausgestattet mit Küchenzeile inkl. Backofen, Cerankochfeld und Dunstabzug mit Filter, Geschirrspüler, Külschrank, Einbausspots in der Decke, graue Bodenfliesen
- Badezimmer $\frac{3}{4}$ -hoch weiß gefliest mit Badewanne, Waschbecken, Fenster nach Westen, Einbausspots und grauen Bodenfliesen
- Separates WC halbhoch weiß gefliest mit Waschbecken und Fenster
- großzügiger Eingangs- und Flurbereich
- Nord-Ost-Balkon – perfekt für den Morgenkaffee
- In den Wohn- und Schlafzimmern sorgt hochwertiger Laminatbodenbelag für Behaglichkeit.

Ausstattung

Ausstattung & Technik:

- Gaszentralheizung (Baujahr 2017) inkl. Warmwasseraufbereitung
- Komplette Renovierung inkl. Elektroinstallation
- Einbauküche vorhanden
- Kellerraum gehört zur Wohnung
- Zusätzlicher Raum mit Waschmaschinenanschluss im Treppenhaus vor der Wohnung
- Hausmeisterdienst vorhanden

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Miete für die Einbauküche: 50 € p.m.

Die Warmmiete beträgt demnach 1.650 € p.m.

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Nürnberg-Sündersbühl – zentrumsnah, gut an den ÖPNV angebunden und mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäcker, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an die Frankenschnellweg/A73 ist hervorragend.

Die U-Bahn-Station Rothenbucher Str. ist in 2 min. zu Fuß erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	170,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Flur



Separate Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Separate Toilette

Exposé - Galerie



Sicherheitstüre m. Gegensprech



Exposé - Galerie



Ruhige Umgebung



Holzschuher Straße

Exposé - Galerie



Altbauflair



Moderne Elemente: LED Spots

