

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nürnberg

**Nibelungenviertel! 2 Zi - 70 qm - ruhig - zentral -  
Tageslichtbad**



Objekt-Nr. **OM-451908**  
**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **750 € + NK**

90461 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	240 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

70,3 m<sup>2</sup> – 2 Zimmer, Wohnküche, Tageslichtbad, separates WC

Die gut geschnittene Wohnung liegt in einer schönen, ruhigen und grünen Straße des Nibelungenviertels.

Das Gebäude ist sehr gepflegt und wird von einer zuverlässigen Hausverwaltung verwaltet. Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind im Nebenkostenabschlag enthalten.

Ein Energieausweis (Verbrauchsausweis) ist vorhanden.

Das Haus verfügt über einen 2011 neu eingebauten Lift.

Ein schöner Garten an der Rückseite des Hauses steht den Bewohnern zur Verfügung.

Die Wohnung verfügt über ein abschließbares Dachbodenabteil und ein abgeschlossenes Kellerabteil.

## Ausstattung

Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss

separates WC

geräumige Küche (die vorhandene neuwertige Einbauküche incl. Herd und Backofen soll vom Vormieter übernommen werden, Ablöse VHS)

sehr großes Wohnzimmer (28,4 qm) mit hochwertigem Eiche-Parkettboden

geräumiges und lichtdurchflutetes Schlafzimmer (19 qm)

Eicheparkett im Wohnzimmer, Laminat in Schlafzimmer, Küche, WC sowie hochwertiger Eiche-Vinylboden im Flur

moderne Kunststofffenster

alle Fenster mit Rollläden

moderne Zentralheizung (erneuert 2014, Erdgas) mit Warmwasser

Moderne SAT-Anlage (DVBC)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wird nur an Nichtraucher vermietet.

Es werden nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse berücksichtigt; bitte teilen Sie uns auch kurz etwas über Ihre berufliche Situation sowie Ihr Einkommen mit. Es wird ein längerfristiges Mietverhältnis angestrebt.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir daher nur wenige Interessenten zu einer Besichtigung einladen können. Je ausführlicher Sie sich vorstellen, desto besser.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in fußläufiger Nähe zur Zentrale der Bundesagentur für Arbeit (BA). Verkehrsberuhigte Spielstraße, Tempo-30-Zone und entsprechend ruhig. Parkplätze sind

im Umfeld ausreichend vorhanden. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Apotheke, Ärzte, Schulen in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, Bus und Straßenbahn sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Der nahe Volkspark am Dutzendteich bietet vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ebenso Meistersingerhalle und Serenadenhof.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer unmöbliert

# Exposé - Galerie



Blick Flur ins Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Bad



Lift

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

