

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nürnberg

**Vorankündigung! Erstbezug Sanierter Altbau!  
Wunderschöne 3 ZW + sehr großer Wohnküche!**



Objekt-Nr. OM-452130

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wolfgang Sachs

Waldstromerstr. 18  
90453 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1896	Mietsicherheit	3.600 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	70 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderner Erstbezug nach Altbausanierung – Ihr neues Zuhause im Hochparterre!

Frisch saniert, hochwertig ausgestattet und bald im vollen Glanz! Diese helle 3-Zimmer-Wohnung inkl. großzügiger Wohnküche im Hochparterre überzeugt durch ein modernes Wohnkonzept auf ca. 83 m<sup>2</sup>. Durch die umfassende Sanierung erwartet Sie hier das erstklassige Wohngefühl eines Erstbezugs.

Die Highlights der Ausstattung, hochwertiger Bodenbelag: In der gesamten Wohnung wurde ein moderner, hochwertiger Vinylboden verlegt, der nicht nur optisch überzeugt, sondern auch besonders strapazierfähig und pflegeleicht ist.

Die Wände wurden neu verputzt, sodass diese sich perfekt in den sanierten Altbau einfügen.

Energieeffiziente Fenster: Die Fenster befinden sich in einem sehr guten Zustand und sind doppelt verglast, was für eine hervorragende Isolierung und Ruhe in den Wohnräumen sorgt.

Großzügige Raumaufteilung: Zwei Schlafzimmer (oder SZ + Home Office Platz) bieten ideale Rückzugsorte. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer und die besonders geräumige Wohnküche bieten viel Platz für gemeinsames Kochen und Verweilen.

Das Wohnzimmer ist groß geschnitten und durch die großen Fenster sehr lichtdurchflutet.

Modernes Badezimmer: Das Bad wird aktuell noch renoviert und mit modernen Sanitärprojekten ausgestattet.

Ein Kellerabteil rundet diese Traumwohnung noch ab.

Wichtiger Hinweis zum aktuellen Status: Die Wohnung befindet sich im finalen Endspurt der Sanierung. Aktuell werden noch die Lichtschalter und Steckdosen installiert sowie die Heizkörper eingehängt. Auch das Badezimmer wird derzeit fertiggestellt und ist pünktlich zum Besichtigungstermin komplett saniert. Sämtliche Restarbeiten sind innerhalb der nächsten zwei Wochen abgeschlossen, sodass Sie eine komplett bezugsfertige, frisch modernisierte Wohnung vorfinden werden.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Keller

## Lage

Wohnen im Grünen mit perfekter Stadtanbindung!

Idyllische Mikrolage in Reichelsdorf: Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend im beliebten Nürnberger Stadtteil Reichelsdorf. Die Waldstromerstraße zeichnet sich durch eine lockere Bebauung und viel Grün in der unmittelbaren Umgebung aus, was sie besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende macht.

Hervorragende Infrastruktur & Versorgung!

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich direkt im Stadtteil.

Gastronomie: Beliebte Lokale wie das Restaurant Epidavros mit seinem großen Biergarten liegen in fußläufiger Distanz.

Bildung: Kindergärten und Schulen sind im gewachsenen Umfeld von Reichelsdorf vorhanden und sicher zu erreichen.

Optimale Verkehrsanbindung!

Die Anbindung an das Nürnberger Zentrum sowie das Umland ist exzellent: ÖPNV: Der S-Bahnhof Nürnberg-Reichelsdorf (S2) ist schnell erreichbar und bietet eine direkte Verbindung

zum Nürnberger Hauptbahnhof in ca. 10–15 Minuten. Ergänzend verkehren mehrere Buslinien (z. B. Linie 62) in der Nähe. U-Bahn-Zukunft: Aktuelle Planungen der Stadt Nürnberg sehen eine Verlängerung der U-Bahn-Linie U2 bis nach Reichelsdorf vor, was die Attraktivität des Standorts langfristig weiter steigern wird.

PKW: Über die nahegelegene B2 besteht eine schnelle Verbindung zum Frankenschnellweg (A73) und zur A6.

Hoher Freizeit- und Erholungswert!

Naturfreunde kommen hier voll auf ihre Kosten. Der Rednitzgrund und der nahegelegene Reichswald bieten weitläufige Wege für Spaziergänge, Joggingrunden oder ausgiebige Radtouren. Das Walderlebniszentrum Tennenlohe oder Wanderwege im nahen Wendelstein sind ideale Ziele für Wochenendausflüge.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	131,37 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Flur



SZ 1

# Exposé - Galerie



SZ 1



SZ 1

# Exposé - Galerie



Ankleide oder Home Office