

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Einbauküche, Keller und Stellplatz in Nürnberg Höfen



Objekt-Nr. OM-453566

#### Wohnung

Vermietung: **960 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hr. Vukadin

Höfener Str. 142  
90431 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Mietsicherheit	2.880 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	270 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügige und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Nürnberg-Höfen. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses ohne Aufzug.

Ein besonderes Highlight ist der große Wohn- und Essbereich mit ca. 32 m<sup>2</sup>, der viel Platz für Wohnen, Essen und gemütliches Beisammensein bietet. Von hier aus gelangt man auf den Südwest-Balkon, der besonders am Nachmittag und Abend angenehme Lichtverhältnisse bietet.

Die Wohnung verfügt über einen praktischen Eingangsbereich mit Garderobebereich sowie einen zusätzlichen Abstellraum. Der Wohn-/Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von dort führt ein separater Flurbereich zu den weiteren Zimmern, wodurch Wohn- und Rückzugsbereiche angenehm voneinander getrennt sind.

Eine Einbauküche ist vorhanden und kann kostenlos genutzt werden. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Fenster und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC befindet sich separat.

Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung. Zusätzlich steht ein Stellplatz zur Verfügung, der separat für 50 € monatlich angemietet wird.

Die Wohnung ist voraussichtlich ab dem 01.08.2026 bezugsfrei und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.

Kaltmiete Wohnung: 960 €

Stellplatz: 50 €

Nebenkostenvorauszahlung: 270 €

Gesamtmiete monatlich: 1.280 €

Kaution: 2.880 €

## Ausstattung

- ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 3. Obergeschoss
- kein Aufzug vorhanden
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 32 m<sup>2</sup>
- Südwest-Balkon
- Einbauküche vorhanden und kostenlos nutzbar
- Eingangsbereich mit Garderobebereich
- praktischer Abstellraum
- separater Flurbereich zu den weiteren Zimmern
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- separates WC
- Laminatboden in den Zimmern

- Vinylboden in der Küche
- Fliesen im Bad
- Kellerabteil vorhanden
- Stellplatz vorhanden, separat 50 € monatlich
- Gebäude Baujahr 1974
- bezugsfrei ab 01.08.2026

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte senden Sie bei Interesse eine kurze, aussagekräftige Nachricht über das Kontaktformular.

Bitte geben Sie dabei kurz an:

- mit wie vielen Personen Sie einziehen möchten
- ab wann Sie die Wohnung suchen
- was Sie beruflich machen
- ob ein langfristiges Mietverhältnis gewünscht ist
- ob Haustiere vorhanden sind

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung ab dem 01.08.2026 bezugsfrei ist.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Nürnberg-Höfen. Die Lage bietet eine gute Verbindung zwischen Nürnberg und Fürth und ist sowohl für Berufstätige als auch für Familien interessant.

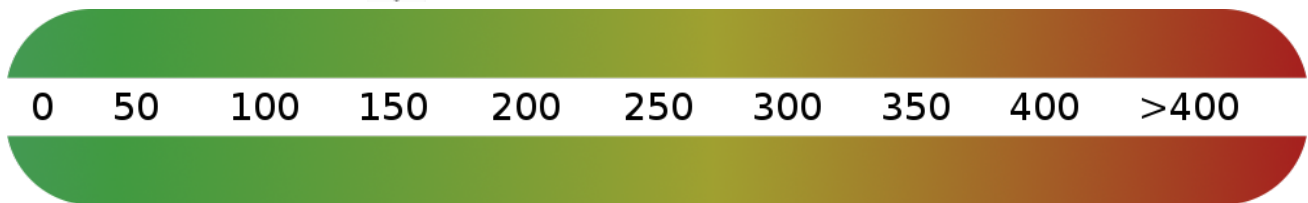
Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind sehr gut erreichbar. Durch die Lage im Nürnberger Westen besteht außerdem eine gute Anbindung in Richtung Fürth, Innenstadt Nürnberg sowie zu den umliegenden Gewerbe- und Arbeitsstandorten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	153,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkonaussicht



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad mit Fenster

# Exposé - Galerie



Seperates WC



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



seperater Flur



Garderobe + Abstellraum



Gebäudeansicht

# Exposé - Galerie



Innenhof



Spielplatz in der Nähe

# Exposé - Grundrisse

