

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Nürnberg

### 3 Zimmer Schmuckstück mit Dachterrasse und Klimaanlage



Objekt-Nr. **OM-455247**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
S. Stromer

90461 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1930	Mietsicherheit	3.600 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	5. OG
Heizkosten	110 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	235 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Liebe zukünftige Mieter, mit dieser Wohnung erwartet euch ein Kleinod uneinsehbar im 5. Stock mit einer grandiosen Dachterrasse und einem Wow Faktor. Denn ich kenne niemand der diese Wohnung betreten hat und sich nicht in Sie verliebt hat.

Über euren eigenen Aufgang vom 4. OG gelangt ihr in sehr luftig geschnittene 65 Quadratmeter (Grundfläche ohne Schrägen 80qm). Es erwartet euch ein großer Wohn-Essbereich mit Einbauküche, Induktionskochfeld und Dampfbackofen von Bosch.

Der Blick zur Decke geht über 4 Meter in die Höhe, gesäumt von offenen Dachbalken. Zahlreiche Dachfenster spenden der Wohnung ganztägig Sonnenlicht.

Der warme Parkettboden und die gut genutzten Schrägen erzeugen ein warmes Wohngefühl. Vom Wohnzimmer aus gelangt ihr auf die nicht einsehbare 9qm große Dachterrasse mit elektrischer Markise. Spannt euch eine Hängematte auf und genießt die Sommertage. Heiß wird es nicht, denn die Klimaanlage die sich via WLAN von der Ferne steuern lässt und ebenfalls in der Übergangszeit zum Heizen genutzt werden kann garantiert euch entspannte 20 Grad auch an heißen Tagen.

Das Bad mit Regendusche und Eckbadewanne ist modern und hat sowohl Licht von der Wohnung als auch ein großes Gaubenfenster zum Innenhof. Dort findet ihr auch Platz für eine Waschmaschine. Eine Abstellkammer bietet Platz und kommt schon mit Regalen zum verstauen. Das Schlafzimmer - aufwachen und in den blauen Himmel und Nachts in die Sterne schauen - kein Traum. Ein Kleiderschrank muss nicht hoch geschleppt werden - ein großer geräumiger Einbauschränk aus Echtholz ist sinnvoll in die Nische eingepasst. Ergänzend wird die Wohnung durch ein kleines Büro oder Kinderzimmer. Ein geräumiger Keller, ebenfalls mit Regalen und ca. 10qm Platz bietet Stauraum on Top. Ein Gemeinschaftsfahrradkeller befindet sich sicher im Innenhof.

Ihr zieht in ein Haus mit einer tollen Hausgemeinschaft, man kennt sich, man trifft sich, klein aber fein und unaufgeregt. Und zu jedem Volksfest genießt ihr die Feuerwerke mit 1A Blick bequem von der Dachterrasse.

## Ausstattung

Die Wohnung ist ab dem 01.06.2026 verfügbar. Teile der Möbel können nach Absprache übernommen werden, müssen aber nicht.

Das Haus ist trotz Baujahr 1920 in einem sehr guten Zustand, der Dachboden selbst wurde erst 2008 hochwertig ausgebaut und überzeugt euch durch eine sehr sinnvolle Nutzung der Schrägen, sodass diese im Alltag nicht stören oder zu Einbaunischen umfunktioniert wurden.

Besichtigungen sind flexibel möglich ab dem 15.05., Selbstauskunft und Schufa Bonitätsausweis sind Voraussetzung für die Vermietung.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Ihr wohnt im grünen, in 5 Minuten seid ihr am Luitpoldhain, zum Klassikopenair, zum Volksfest, zu Rock Im Park - ihr habt die Pole Position. Ein Edeke, ein Ebel, ein Feihl Bäcker sind seit kurzem in 2 Minuten mit dem Fuß zu erreichen.

Das Restaurant Hallerschloss ist für jeden Mieter im Viertel ein Muss.

Mit der Tram Station Platz der Opfer des Faschismus oder St. Peter erreicht ihr in 8 Minuten den Hauptbahnhof. Eine Buslinie fährt direkt gegenüber ab. Cafes wie EspressoLab und Frau Elster und Hildes Backwut sind in ein paar Minuten zu Fuß erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Eigener Treppenaufgang



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Einbauschränk



Büro

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie

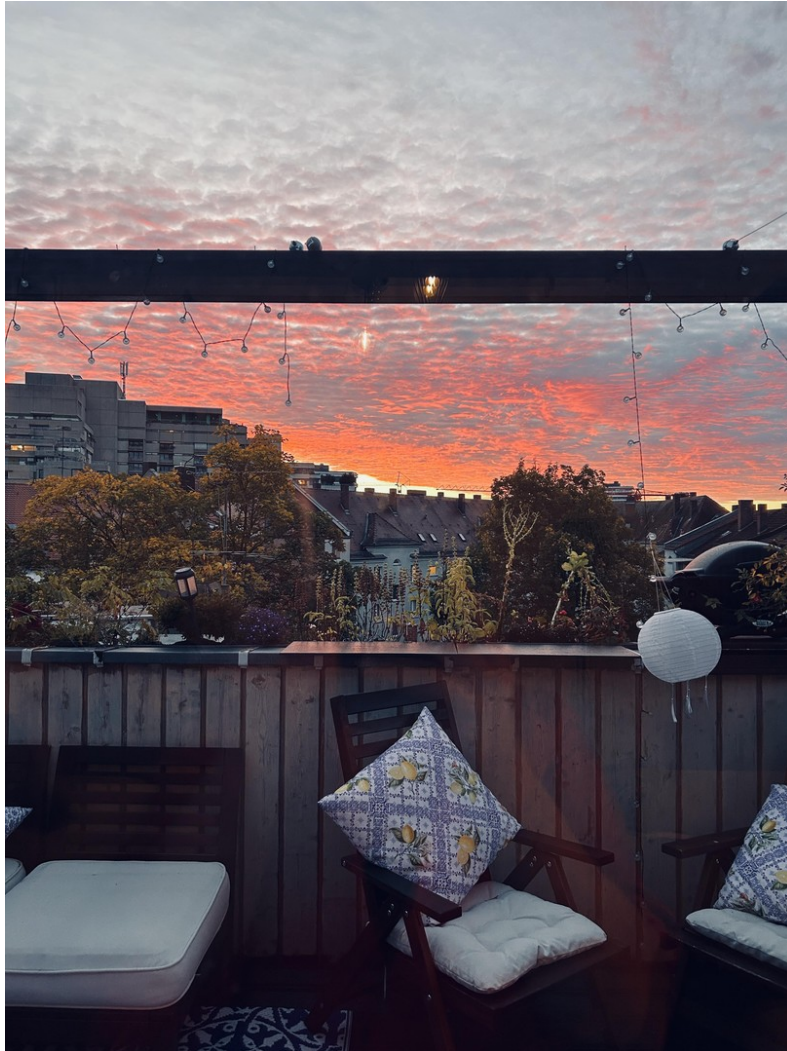


Bad



Dusche neu

# Exposé - Galerie

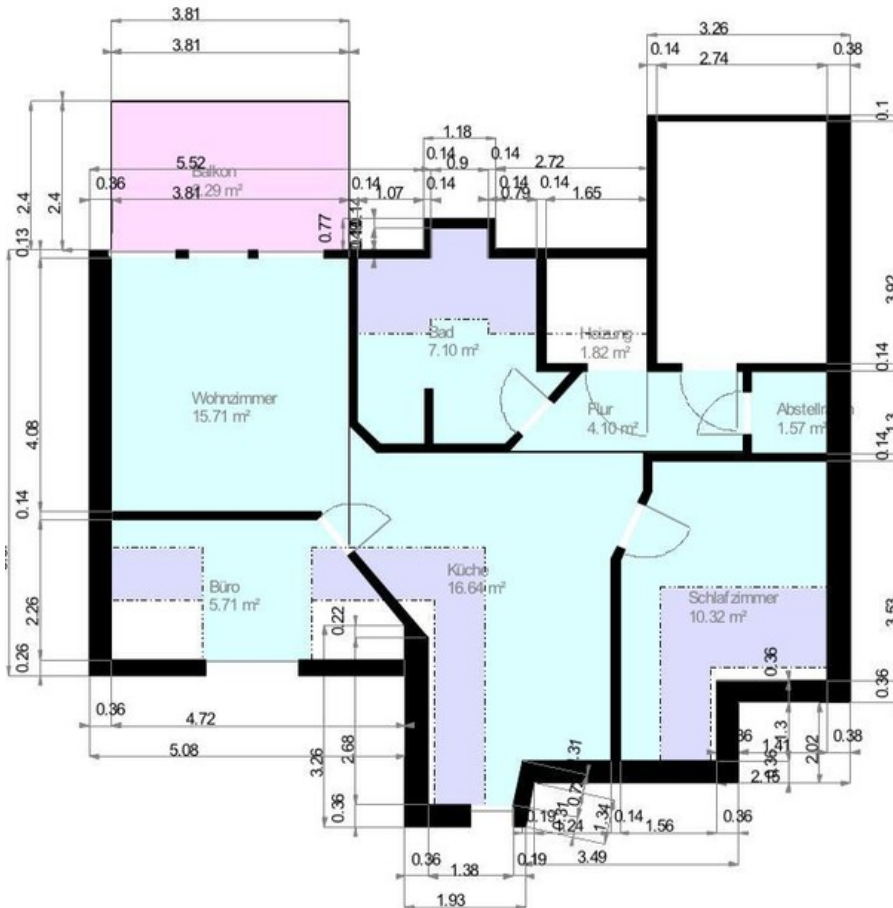


Ausblick

# Exposé - Grundrisse

Telekom.de 12:43 78 %

Fertig bemassterGrundrissplanund...



----- 1 m-Bühnenlinie  
 ----- 2 m-Bühnenlinie

