

# Exposé

## Wohngemeinschaft in Nürnberg

**WG - Zimmer 18 m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. **OM-45526**

**Wohngemeinschaft**

Vermietung: **480 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sascha Römer

Siebmacherstr.30  
90489 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Wohnfläche	18,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme	Mobilar	Teilmöbliert
Summe Nebenkosten	70 €	Raucher	Nein
Mietsicherheit	1.200 €	Geschlecht	Nur Frauen

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive WG-Wohnung in zentraler Lage von Nürnberg mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Die Wohnung eignet sich ideal für Studenten, Berufstätige oder Pendler.

Die Zimmer bieten praktische Grundrisse, gute Lichtverhältnisse und angenehme Raumgrößen. Küche und Bad sind funktional ausgestattet und auf den Alltag einer Wohngemeinschaft ausgelegt.

Durch die zentrale Lage sind Innenstadt, Universitäten und Arbeitsplätze schnell erreichbar. Die Wohnung bietet eine praktische und unkomplizierte Wohnlösung in urbaner Umgebung.

## Ausstattung

**\*\*Ausstattung\*\***

Die WG-Wohnung ist vollständig möbliert und sofort bezugsbereit. Jedes Zimmer verfügt über ein Bett, einen Kleiderschrank, einen Schreibtisch sowie einen Nachtschrank. Die vorhandene Küche ist ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für den Alltag.

Auch die Gemeinschaftsbereiche sind möbliert. Im Flur befinden sich zusätzliche Möbel und Stauraumlösungen. Ergänzend steht ein separates Abstellzimmer zur Verfügung, das zusätzlichen Platz für Haushaltsgegenstände oder persönliche Dinge bietet. Die Ausstattung ermöglicht einen unkomplizierten und komfortablen Einzug ohne größeren zusätzlichen Aufwand.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

**\*\*Hinweis zur geplanten Erweiterung\*\***

Im Sommer dieses Jahres ist geplant, die Wohnung um einen ca. 10 m<sup>2</sup> großen Balkon auf der Südseite zu erweitern. Die hierfür notwendigen Umbauarbeiten erfolgen überwiegend im Außenbereich. Im Innenbereich wird lediglich ein zusätzlicher Zugang von der Küche zur zukünftigen Balkonfläche geschaffen.

Nach Fertigstellung des Balkons erhöht sich die monatliche Miete um zusätzlich 50 €.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in gut angebundener Lage in Nürnberg mit schneller Erreichbarkeit der Innenstadt sowie zahlreicher Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung innerhalb des Stadtgebiets.

Auch Universitäten, Arbeitgeber und Freizeitangebote sind gut erreichbar. Die Umgebung verbindet urbanes Wohnen mit einer praktischen Infrastruktur für den Alltag und eignet sich besonders für Studenten, Berufstätige und Pendler.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	148,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Dein Zimmer Eingang

# Exposé - Galerie



Dein Zimmer Fensterseite



Flur

# Exposé - Galerie



Bad Eingang



Bad Fensterseite



Küchenbereich