

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### 3-Zimmer-WG + gr. Südbalkon + Balkonkraftwerk + Renovierung nach Absprache + St. Johannis



Objekt-Nr. OM-456078

#### Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
Yannik Morbach

Poppenreutherstr. 79  
90419 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der beliebtesten Wohnlagen Nürnbergs erwartet Sie diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit Aufzug. Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihren praktischen Grundriss, den großen Südbalkon mit grünem Ausblick sowie die hervorragende Lage in St. Johannis.

Die ca. 72,8 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet ein angenehmes Wohngefühl mit hellen Räumen, separater Küche, Tageslichtbad sowie einem zusätzlichen Abstellraum. Sowohl das Wohnzimmer als auch das Schlafzimmer verfügen über direkten Zugang zum Balkon.

Besonders attraktiv:

Die Wohnung wird nach Absprache individuell renoviert und modernisiert werden. Wünsche hinsichtlich Bodenbeläge, Malerarbeiten oder weiterer Anpassungen können gemeinsam abgestimmt werden.

Zusätzlich kann auf Wunsch eine Küche gestellt werden. Die gezeigten Bilder enthalten realistische Visualisierungen möglicher Renovierungs- und Einrichtungskonzepte.

Highlights der Wohnung

- ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- großer Südbalkon
- 2.Obergeschoss mit Aufzug
- Tageslichtbad mit Badewanne
- praktischer Abstellraum
- Kellerabteil
- gepflegte Wohnanlage
- ruhige und gleichzeitig zentrale Lage
- Renovierung nach Absprache möglich
- Küche kann gestellt werden
- Balkonkraftwerk vorhanden

## Ausstattung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in beliebter Lage in Nürnberg-St. Johannis. Die Wohnung wird nach Absprache renoviert und kann individuell an die Wünsche des zukünftigen Mieters angepasst werden.

Mietspanne je nach Renovierungswunsch:

1.150 € (ca. 15,80 €/m<sup>2</sup>) – 1.300 € (ca. 17,86 €/m<sup>2</sup>)

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Poppenreuther Straße 79 im Nürnberger Stadtteil St. Johannis – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt.

Die Umgebung verbindet urbanes Leben mit viel Grün und hoher Lebensqualität. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Pegnitzauen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel liegen praktisch vor der Haustüre und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Nürnberger Innenstadt.

St. Johannis zählt seit Jahren zu den beliebtesten Wohnlagen Nürnbergs und überzeugt durch seine Mischung aus urbanem Flair, ruhiger Wohnatmosphäre und hervorragender Infrastruktur.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Arbeitszimmer visualisiert

# Exposé - Galerie



Balkon visualisiert



Schlafzimmer visualisiert

# Exposé - Galerie



Kücher visualisiert



Bad links



Bad rechts

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

Grundriss