

Exposé

Dachgeschosswohnung in Nürnberg Wohnen zwischen Stadtpark und Maxtor



Objekt-Nr. **OM-457277**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.950 € + NK**

Ansprechpartner:
Hausverwaltung Blum

Stuckstrasse 5
90409 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1957	Mietsicherheit	6.000 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	120,88 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	134,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Nebenkosten	280 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 4-Zimmer Wohnung hat alles, was eine begehrte Wohnung auszeichnet: eine ruhige Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark und zugleich grenzt diese an der Nürnberger Altstadt sowie der Burg an.

Was macht die Wohnung so besonders:

offenes Wohnen, Kochen und Essen in einem großzügigem, lichtdurchflutetem Wohnbereich. Besonderes Wohnen mit Cabrio-Effekt, da sich das Dachgaubenfenster auf die gesamte Breite von 5m aufschieben lässt. Ein echter WOW-Effekt!

Die Einbauküche in Betonoptik und dunkler Arbeitsfläche wurde in den Küchenbereich perfekt eingepasst und das Kochfeld steht abgrenzend im Raum mit Sitzmöglichkeit für den schnellen Snack.

Das Bad mit Fenster wurde mit einer bodentiefen, modernen Dusche mit Rainshower ausgestattet. Modernes Waschbecken und Handtuchheizkörper runden das Bad mit großen Fliesen ab.

Das großzügige Gäste-WC mit Fenster wurde modern eingerichtet und die großen Fliesen runden den perfekten Eindruck ab.

Weitere großzügige Räume wie Schlafzimmer, Homeoffice und Kinderzimmer sind perfekt eingeteilt und sind lichtdurchflutet. Alle Räume können mit einer elektrischen Jalousie verdunkelt werden.

Die Wohnung wurde neu errichtet und ist energetisch auf dem neuesten Stand.

Energieausweis liegt vor, jedoch spiegelt dieser das gesamte Haus wieder und nicht die neu ausgebaute Dachwohnung.

Fertigstellung der Wohnung ist Mitte Mai erfolgt.

Erstbezug ab 01.06.2026

Ausstattung

gehobene Ausstattung, hochwertiger Fußboden, Zentralheizung

Die Küche ist ausgestattet mit hochwertigen Elektrogeräten der Marke Siemens aus der Serie IQ300. Ein Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug rundet die Küche ab.

Alle Jalousien in der Wohnung sind elektrisch betrieben. Teilweise mit Lichtsensor und Windsensor ausgestattet.

Für die Technikfreaks unter uns:

Glasfaseranschluss in der Wohnung vorbereitet. In allen Räumen -Netzwerkanschluss, TV-Kabelanschluss und Telefon möglich. Kleiner Technikraum mit Multimedia Verteiler für Fritzbox und Patchkabel für die einzelnen Zimmer.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Mindestmietdauer 2 Jahre

Wir bitten um eine kurze Vorstellung und melden uns dann in Kürze bei Ihnen.

Lage

Die Stuckstrasse ist eine ruhige Seitenstrasse der Äußeren Bayreuther Strasse, die aktuell zur Fahrradstrasse umgebaut wird. Die Wohnung liegt in dem beliebten Stadtteil "Gärten bei Wöhrd" nahe der Nürnberger Burgmauer.

zum Stadtpark sind es 400m

zur Stadtmauer sind es 250m

zu Rewe und Penny sind es 400m

zur Apotheke sind es 400m

zum Bäcker sind es 200m

Die Innenstand ist in 15 min zu Fuß zu erreichen

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit U-Bahn (Linie U1), Straßenbahnen und Bussen in unmittelbarer Nähe, die eine schnelle Erreichbarkeit anderer Stadtteile gewährleisten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Küche



Wohnen/Essen/Kochen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

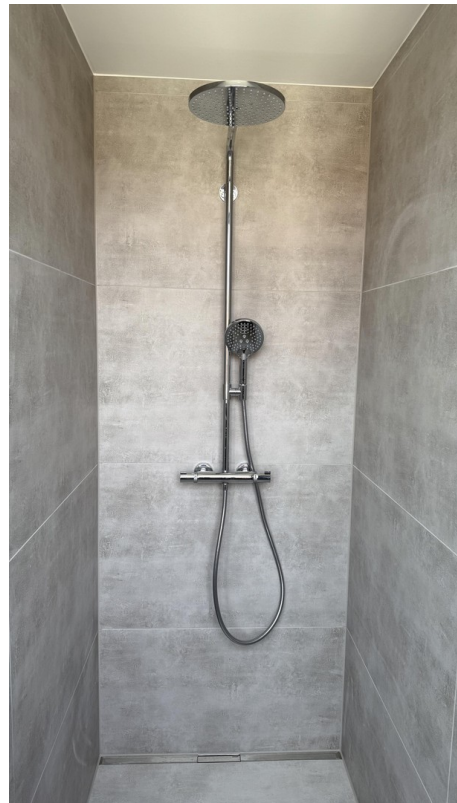
Exposé - Galerie



Homeoffice



Bad



Dusche bodentief

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur

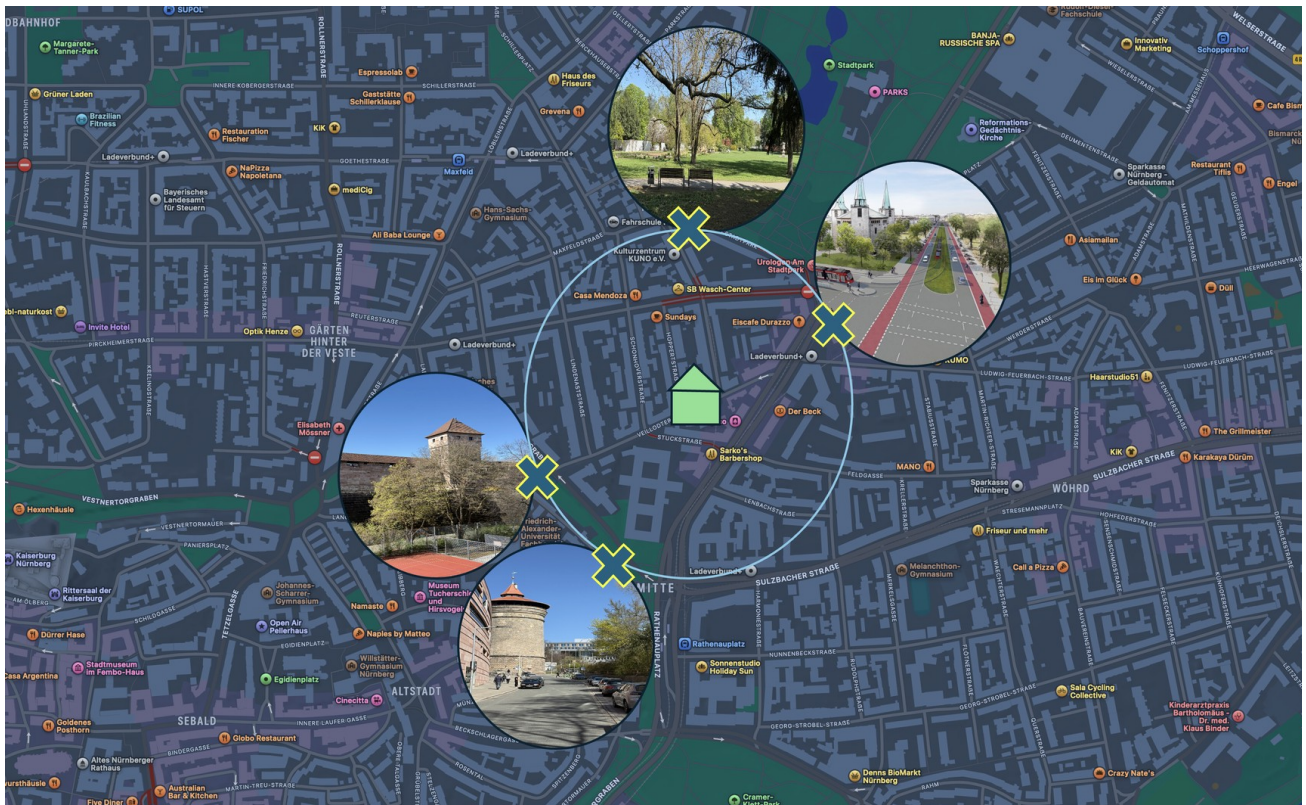
Exposé - Galerie



Waschmaschinenraum



Außenansicht Süd



Umgebung

Exposé - Galerie



Wohnen_Visualisierung



Essen_Visualisierung

Exposé - Galerie



Küche_Visualisierung

Exposé - Grundrisse

