

Exposé

Maisonette in Nürnberg

Großzügige helle 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon, Nähe Marienbergpark, direkt vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-462635

Maisonette

Vermietung: **995 € + NK**

Ansprechpartner:
Michael Lang

90411 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	91,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	285 €	Etage	4. OG
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.800 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die attraktive 3-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich im 3. und 4. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 13 Eigentumswohnungen. Ein Aufzug ist vorhanden.

Zur Wohnung gehört eine schöne Terrasse mit Blick über die Dächer bis zum Marienbergpark. Sie ist über eine Schiebetür vom großzügigen Wohnzimmer aus erreichbar. Das Wohnzimmer liegt auf der Westseite der Wohnung.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, eine Küche, ein Bad sowie ein separates WC. Die beiden weiteren Zimmer, die sich gut als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen, liegen auf der oberen Wohnebene und verfügen über große Fenster.

Das Bad befindet sich ebenfalls auf der oberen Ebene bei den Schlafräumen. Das separate WC liegt auf der unteren Ebene in der Nähe von Wohnzimmer und Küche.

Der Tiefgaragenstellplatz befindet sich im Kellergeschoss des Hauses. Von dort gelangt man mit dem Aufzug oder über das Treppenhaus trockenen Fußes in die Wohnung. Der Stellplatz ist verpflichtend mitzumieten. Zusätzlich zur Nettokaltmiete fallen hierfür 75 Euro pro Monat an.

Ein eigener Kellerraum gehört nicht zur Wohnung. Als praktische Alternative steht ein separater Hobbyraum in unmittelbarer Nähe der Wohnung, direkt am Aufzug auf Ebene 1 zur Verfügung.

Die Wohnung ist nicht für eine Wohngemeinschaft geeignet.

Ausstattung

Die sehr helle Wohnung verfügt über moderne Isolierfenster, die teilweise mit Sonnenschutz versehen sind. Die Räume sind durchgängig mit hellen, freundlichen Fliesen gestaltet.

Das Bad ist mit einer Badewanne mit Duschköglichkeit sowie einem Waschbecken ausgestattet. Auf beiden Wohnebenen steht jeweils ein WC mit Waschbecken zur Verfügung.

Eine Einbauküche mit einem Teil der Elektrogeräte ist vorhanden. Darüber hinaus bietet die Küche ausreichend Platz für einen deckenhohen Külschrank sowie für eine Spülmaschine und eine Waschmaschine, die jeweils unter der Arbeitsplatte eingebaut werden können.

Die zentrale Heizungsanlage wurde im Jahr 2025 erneuert und befindet sich im Kellergeschoss. Die Fassade des Hauses verfügt über einen Vollwärmeschutz.

Wohnung, Hauszugang, Tiefgarage und Kellergeschoss sind mit einer komfortablen Schließanlage ausgestattet, sodass nur ein Schlüssel benötigt wird.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Dachterrasse, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungstermine und Kontakt

Die Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer. Bitte nehmen Sie zunächst ausschließlich per E-Mail-Kontakt auf.

Die Wohnungsbesichtigung erfolgt voraussichtlich am Sonntag, den 14.06.2026.

Bitte schreiben Sie mir in Ihrer Nachricht kurz einige Informationen zu Ihrer Wohnungssuche:

•Ab wann möchten Sie die Wohnung anmieten?

- Für wie viele Personen ist die Wohnung vorgesehen?
- Wohnen Sie bereits in Nürnberg oder ziehen Sie neu in die Stadt?
- Welche berufliche Tätigkeit üben Sie aus?
- Wie hoch ist ungefähr das monatliche Haushaltsnettoeinkommen?
- Suchen Sie ein längerfristiges Mietverhältnis oder eine Zwischenmiete?
- Aus welchem Grund möchten Sie umziehen?
- Wann könnten Sie die Wohnung am Sonntag, den 14.06. besichtigen?
- Unter welcher Telefonnummer kann ich Sie erreichen?

Da ich die Vermietung privat organisiere und hierfür nur begrenzt Zeit zur Verfügung habe, bitte ich um Verständnis für diese kompakten Fragen. Vielen Dank!

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet. Da sich die bisherigen Mieter kurzfristig verändern möchten, ist ein früherer Einzug nach Absprache möglich. Spätestens zum 1. September 2026 steht die Wohnung zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße im begehrten Nürnberger Stadtteil Marienberg. Der Marienbergpark, Nürnbergs größter Park, ist in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Die U-Bahn-Station Nordostbahnhof der Linie U2 ist etwa fünf Gehminuten entfernt. Zur Bushaltestelle der Linie 46 sind es rund 100 Meter. Die Buslinie führt über die Nordstadt bis zur Altstadt und endet am Heilig-Geist-Spital.

Auch mit dem Fahrrad erreicht man schnell die Altstadt, weitere Stadtteile sowie die nahen gelegenen Erholungsgebiete und den Reichswald.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick Terrasse, Schiebetür



Sitzecke

Exposé - Galerie



Blick Marienbergpark



Eingang vom Treppenhaus



Küche

Exposé - Galerie

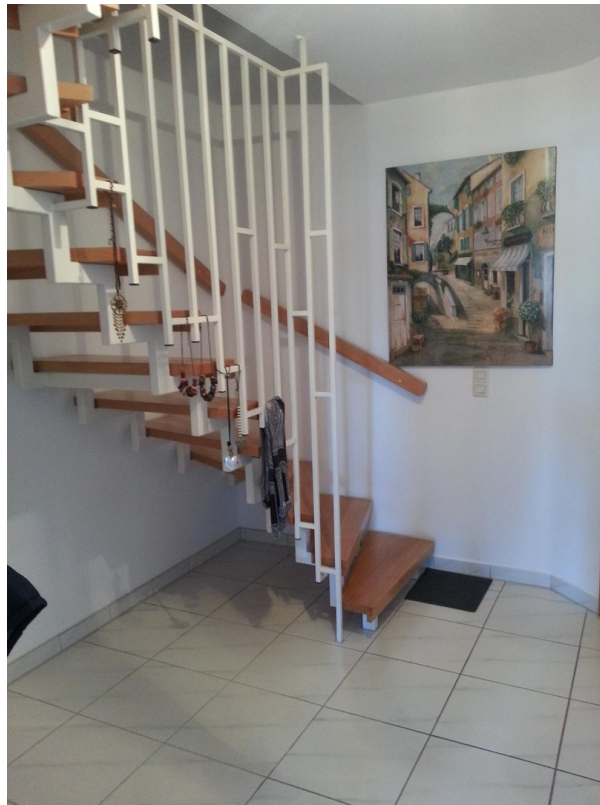


Küche



Küche

Exposé - Galerie



Treppe in die 2. Etage



Treppe auf 2. Ebene

Exposé - Galerie



Separater Raum außerhalb Whg.



Gäste-WC, 1. Ebene

Exposé - Galerie



Gang 2. Ebene



Bad, 2. Ebene



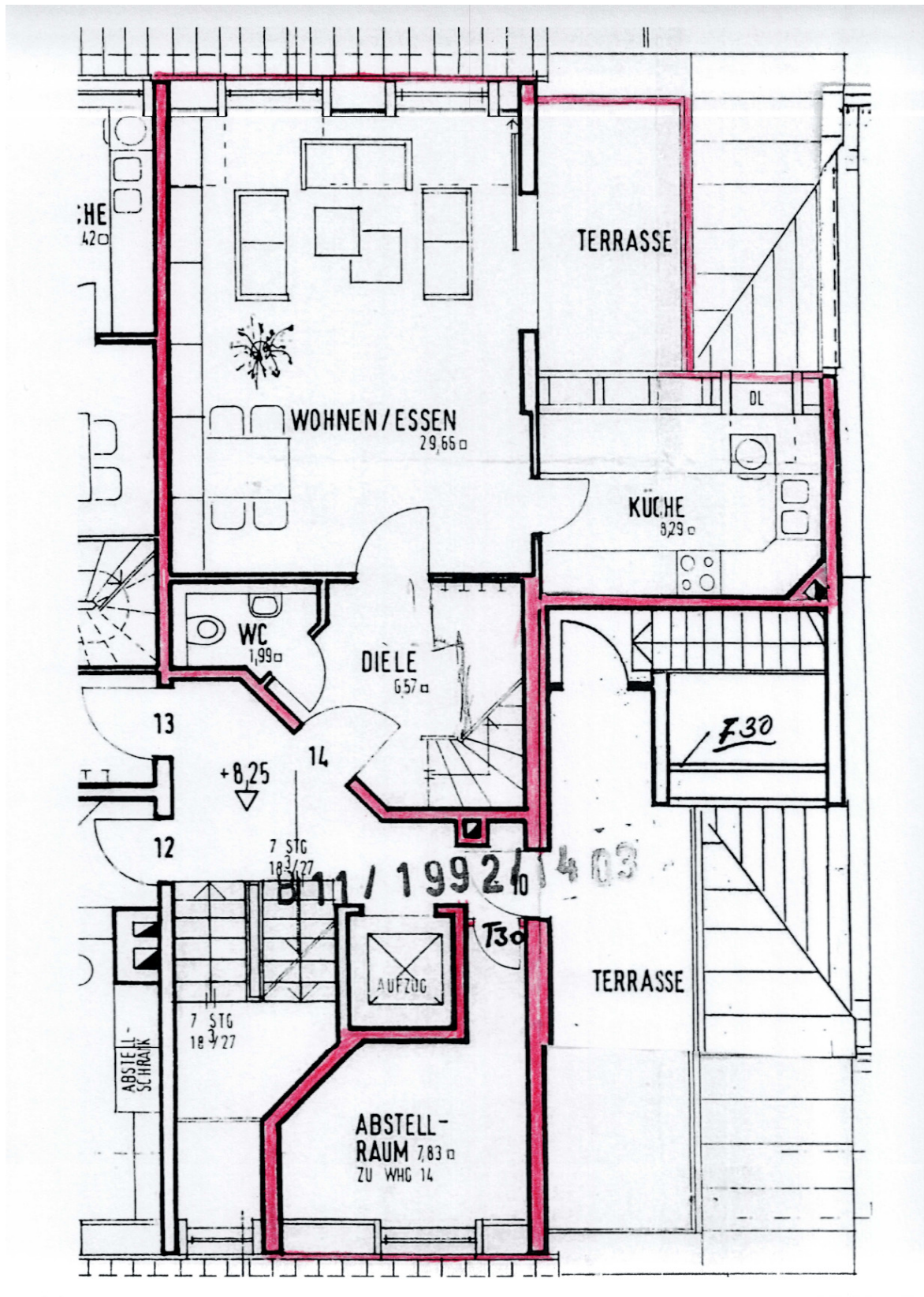
Schlafzimmer, 2. Ebene

Exposé - Galerie



3. Zimmer, 2. Ebene

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

