

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Frisch kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Nürnberg – Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. OM-462802

Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:
Eduard Michelis

90449 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	60,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	2.850 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle, frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung ist sofort bezugsfertig und bietet modernen Wohnkomfort zum Einziehen und Wohlfühlen. Wohnzimmer und Schlafzimmer sind großzügig geschnitten und durch die neuen, dreifach verglasten Fenster angenehm hell, ruhig und gut gedämmt – das macht sich sowohl beim Wohngefühl als auch bei den Heizkosten bemerkbar. Der separate Küchenbereich ist mit einer neuwertigen, voll ausgestatteten Einbauküche versehen, die vor Einzug installiert wird (auf den aktuellen Bildern noch nicht abgebildet) – Sie können also ohne zusätzliche Anschaffungen direkt loslegen. Das moderne Tageslichtbad mit großformatigen Fliesen, begehbare Dusche und Handtuchheizkörper sorgt für angenehmen Komfort am Morgen. Ein separates Gäste-WC ist ein praktisches Plus im Alltag. Ein sonniger Balkon rundet die Wohnung ab und lädt zum Entspannen an der frischen Luft ein.

Ausstattung

Frisch saniert, sofort bezugsfertig

Neuwertige, voll ausgestattete Einbauküche (wird vor Einzug eingebaut)

Helle, dreifach verglaste Fenster (gute Dämmung & Schallschutz)

Modernes Tageslichtbad mit begehbare Dusche und Handtuchheizkörper

Separates Gäste-WC

Pflegeleichter Laminatboden

Separater Küchenbereich

Einbauschränk im Flur (zusätzlicher Stauraum)

Gegensprechanlage

Eigenes Kellerabteil mit Fenster, Strom und Licht

Jalousien in den Wohnräumen

Sonniger Balkon

Fernwärme

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist ab dem 01.08.2026 beziehbar. Die Mindestmietdauer beträgt 24 Monate. Bei Interesse freuen wir uns über eine kurze Vorstellung Ihrer Person. Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf – wir vereinbaren nach Möglichkeit einen individuellen Besichtigungstermin, damit Sie sich in Ruhe einen Eindruck verschaffen können.

Lage

Willkommen in Nürnberg-Röthenbach West!

Die Wohnung liegt in einem ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnviertel – ideal für alle, die urbanes Leben und Erholung verbinden möchten. Geprägt ist die Umgebung von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün und einer durchweg guten Infrastruktur.

Alles für den täglichen Bedarf ist fußläufig erreichbar: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte liegen in unmittelbarer Nähe. Mehrere Bus- und Bahnlinien sind zu

Fuß erreichbar und bringen Sie schnell in die Nürnberger Innenstadt und in andere Stadtteile. Wer mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von der Nähe zur Südwesttangente.

Zahlreiche Parks und Grünanlagen in der Umgebung laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Auch für Familien ist die Lage attraktiv: Kindergärten, Schulen und Spielplätze befinden sich in der Nähe.

Kurz gesagt: eine gelungene Balance aus Ruhe, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Grundrisse

