

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Erstbezug nach Renovierung: Barrierefreie Seniorenwohnung mit Loggia nahe Opernhaus



Objekt-Nr. OM-465294

Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Siebenhaar

90443 Nürnberg
Bayern
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| Baujahr | 2014 | Summe Nebenkosten | 231 € |
| Etagen | 6 | Mietsicherheit | 2.000 € |
| Zimmer | 2,00 | Übernahme | sofort |
| Wohnfläche | 68,00 m ² | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Nutzfläche | 68,00 m ² | Schlafzimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Badezimmer | 1 |
| Nebenkosten | 150 € | Etage | 3. OG |
| Heizkosten | 80 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen, komfortablen Lebensabschnitt! Diese attraktive und frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 68 m² Wohnfläche ein perfektes Zuhause für ältere Menschen, die maximale Selbstständigkeit mit einem starken Sicherheitsnetz kombinieren möchten. Sie befindet sich in der modernen und architektonisch ansprechenden Seniorenwohnanlage Lavidia im Herzen von Nürnberg.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss und ist dank eines modernen Personenaufzugs vollkommen stufenlos und barrierefrei erreichbar. Nach einer umfassenden Renovierung präsentiert sich die Wohnung im makellosen Zustand des Erstbezugs. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, sonnige Loggia (ca. 6m²), die zum Entspannen an der frischen Luft einlädt.

Das Betreuungskonzept in der Wohnanlage Lavidia wird professionell durch die Rummelsberger Diakonie abgedeckt. Die monatliche Pauschale von 238,00 € sichert den Bewohnern ein umfassendes Grundservice-Paket, das ein selbstbestimmtes Leben mit einem starken Sicherheitsnetz im Hintergrund garantiert:

24-Stunden-Notrufbereitschaft: Schnelle Hilfe im Ernstfall, rund um die Uhr, direkt im Haus.

Zentrales Beratungsbüro (Feste Sprechzeiten): Ein fester Hauskoordinator steht als persönlicher Ansprechpartner an Werktagen direkt vor Ort zur Verfügung.

Information & Alltagshilfe: Fachliche Beratung zu Themen wie Pflegegraden, Unterstützung im Alltag sowie Hilfestellung bei Behördenangelegenheiten.

Gemeinschaft & Freizeitangebote: Zugang zu den wohnlichen Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss, der Dachterrasse sowie den zwei Dachgärten. Dazu gehören regelmäßige soziale Aktivitäten wie Seniorenturnen/-tanzen, Spielenachmittage, Geburtstagskaffee und Andachten im hauseigenen Andachtsraum.

Vermittlung von Zusatzleistungen: Organisation und Vermittlung von externen Dienstleistungen nach individuellem Bedarf (z. B. Reinigungsdienste, Wäscheservice oder Einkaufshilfen).

Optional zubuchbare Leistungen (nach individuellem Bedarf):

Sollte im Laufe der Zeit mehr Unterstützung nötig sein, können über den ambulanten Dienst der Rummelsberger Diakonie direkt im Haus weitere Module flexibel ergänzt werden:

Ambulante Pflege direkt in der eigenen Wohnung.

Tagespflege-Angebot direkt in der Wohnanlage.

Teilnahme am gemeinsamen Mittagstisch im Gemeinschaftsraum.

Finanzielle Übersicht (Inklusive Betreuung)

Kaltmiete: 1.050,00 €

Nebenkostenvorauszahlung: 230,00 € (inkl. Heizung, Hausmeister, Aufzug etc.)

Obligatorische Servicepauschale: 238,00 € (wird über die Miete direkt an den Träger weitergeleitet)

Monatliche Inklusiv-Warmmiete: 1.518,00 €

Ausstattung

Erstbezug nach Renovierung: Frische, weiße Wände und ein hochwertiger, pflegeleichter Bodenbelag in warmer Holzoptik.

Einbauküche inklusive: Eine funktionale Einbauküche ist bereits in der Wohnung vorhanden und im Mietpreis inbegriffen.

Eigenes Kellerabteil: Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil im Untergeschoss, das zusätzlichen, praktischen Stauraum bietet und bequem über den Aufzug erreichbar ist.

Durchdachter Grundriss (ca. 68 m²):

Wohnen/Kochen/Essen: ca. 36,76 m² – das Herzstück der Wohnung, absolut lichtdurchflutet und mit direktem Zugang zur Loggia.

Schlafzimmer: ca. 14,99 m² – optimal geschnitten für ein großes Bett und barrierefreie Stellfläche für Kleiderschränke.

Barrierefreies Badezimmer: ca. 6,53 m² – großzügig gestaltet mit einer bodengleichen, befahrbaren Dusche, stabilen Haltegriffen, WC und einem eigenen Waschmaschinenanschluss.

Diele: ca. 3,96 m².

Komfort & Sicherheit im Alltag:

Elektrische Rollos an den Fenstern für eine mühelose Bedienung.

Extra breite Innentüren für optimale Bewegungsfreiheit (auch mit Gehhilfe oder Rollstuhl).

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Lage: Nürnberg – Steinbühl / Opernhaus

Die Wohnung befindet sich in der Tafelfeldstraße und vereint die Vorzüge einer ruhigen Wohnanlage mit den Vorzügen des urbanen Lebens.

Kultur vor der Haustür: Das Nürnberger Opernhaus und das Staatstheater sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Perfekte Infrastruktur: Ärzte, Apotheken sowie alle Einkaufsoptionen des täglichen Bedarfs befinden sich in der direkten Nachbarschaft.

Beste Anbindung: Der Hauptbahnhof Nürnberg sowie U-Bahn- und Straßenbahnhaltestellen sind schnell und unkompliziert erreicht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 88,80 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Wohnen/ Loggia

Exposé - Galerie



Kochen



Schlafzimmer Fenster

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Keller

Exposé - Grundrisse

