

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Nürnberg

**Erstbezug nach Sanierung! Helle 4 Zi.-DG-Whg. mit Balkon und Burgblick.**



Objekt-Nr. **OM-469166**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.290 € + NK**

Ansprechpartner:  
Emanuel Lee

Stromerstr. 1/1A  
90443 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

|                |                      |                |            |
|----------------|----------------------|----------------|------------|
| Baujahr        | 1911                 | Übernahme      | ab Datum   |
| Etagen         | 6                    | Übernahmedatum | 15.07.2026 |
| Zimmer         | 4,00                 | Zustand        | Erstbezug  |
| Wohnfläche     | 85,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1          |
| Energieträger  | Strom                | Etage          | 5. OG      |
| Nebenkosten    | 140 €                | Heizung        | Sonstiges  |
| Mietsicherheit | 2.580 €              |                |            |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im frisch ausgebauten Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Als Erstbezug erwartet Sie hier ein komplett neu gestaltetes Zuhause, das durch seine helle, freundliche Atmosphäre und den großzügigen Grundriss überzeugt.

Die Zimmer bieten viel Raum für Familien ebenso wie für Paare. Durch die Lage im Dachgeschoss profitieren Sie von reichlich Tageslicht, das die Wohnung in ein angenehmes, warmes Ambiente taucht.

Ein echtes Highlight ist der Ausblick: Von hier oben schweift der Blick weit über die Dächer Nürnbergs hinweg – mit der Nürnberger Kaiserburg als Blickfang.

Das Haus wird über eine moderne Wärmepumpe versorgt, wodurch die Heizkosten über die Stromrechnung abgerechnet werden.

Aktuell befindet sich das Objekt noch in der finalen Bauphase, wird jedoch bis zum gewünschten Einzugstermin vollständig fertiggestellt – machen Sie sich bei einer Besichtigung gerne selbst ein Bild von der modernen Ausstattung und dem hochwertigen Ausbau.

Ausstattung:

- ✓ hochwertiger Vinylboden in Eichen-Optik
- ✓ Süd-Ost-Balkon
- ✓ Klimaanlage
- ✓ modernes Tageslichtbad mit Dusche
- ✓ großzügiger Grundriss - ideal für Paare oder Familien
- ✓ KfW55 Standard
- ✓ Kellerabteil

## Ausstattung

Kontakt & Besichtigung:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann schicken Sie uns Ihre bitte Anfrage über das Portal und wir vereinbaren einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Ihr neues Zuhause liegt im Stadtteil Tafelhof, südlich der Altstadt.

Verkehr & ÖPNV

Die S-Bahn- und Bushaltestelle Steinbühl ist fußläufig innerhalb von 5 Minuten zu erreichen. Der Hauptbahnhof Nürnberg ist ebenfalls zu Fuß erreichbar. Per PKW ist das Autobahnnetz (A3, A6, A9) über den Frankenschnellweg schnell angebunden.

Infrastruktur & Alltag

Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und Behörden sind fußläufig vorhanden.

#### Freizeit & Kultur

Die historische Altstadt mit Kaiserburg, Hauptmarkt und Fußgängerzone ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Germanisches Nationalmuseum, Albrecht-Dürer-Haus und das DB Museum liegen in unmittelbarer Nähe. Das Staatstheater Nürnberg befindet sich ebenfalls direkt in der Nachbarschaft.

#### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 114,37 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D                |

## Exposé - Galerie



Impression Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Impression Küche und Wohnbereich



Impression Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ausblick