

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Erstbezug: neu sanierte 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-469291

### Wohnung

Vermietung: **1.090 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ivana Volak

Denisstr. 0  
90429 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	71,30 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	70 €	Etage	1. OG
Heizkosten	70 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertig und komplett sanierte 3-Zimmer-Wohnung in einer der begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs, im beliebten Stadtteil Gostenhof.

Die Wohnung überzeugt durch ihre hellen und großzügig geschnittenen Räume sowie durch eine moderne Ausstattung. Der schöne Balkon lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet und bietet hohen Wohnkomfort. Zusätzlich steht ein praktischer Abstellraum mit Wasseranschluss für eine Waschmaschine / Trockner zur Verfügung.

Eine Einbauküche kann bei Bedarf eingebaut werden.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singels mit Home-Office, Paare, die gemeinsam ein neues Zuhause suchen, oder auch als WG für 2 Studenten. Dank des durchdachten Grundrisses bietet sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohnambiente.

## Ausstattung

Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen

Weißer Innentüren

Weisse Kunststofffenster

Balkon

Kellerabteil

Wohnung ist komplett saniert bzw. modernisiert (Erstbezug)

Helle und gut geschnittene Räume

Bad mit hellen Fliesen, Dusche und Badewanne

Abstellraum Innerhalb der Wohnung mit WM Anschluss

Gegensprechanlage

Gepflegtes Mehrfamilienhaus (neu saniert)

ruhige Wohnlage

gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Es handelt sich um eine Privatvermietung.

Um das Einladungsverfahren zur Besichtigung zu beschleunigen, freuen wir uns über ein paar kurze Informationen zur Ihrer Person (z.B. Anzahl der einziehenden Personen, Beruf/Tätigkeit, gewünschter Einzugstermin und weitere wichtige Punkte ihrer Wunschwohnung.). So können wir Besichtigungstermine schneller und gezielter vergeben.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in zentraler und attraktiver Lage im Stadtteil Gostenhof. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar. U-Bahn zu Fuss in 3 Minuten.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Waschmaschinen Anschluss

# Exposé - Galerie



Raum 1



Raum 1

# Exposé - Galerie



Raum 2



Raum 2

# Exposé - Galerie



Balkon