

Exposé

Dachgeschosswohnung in Nürnberg

Helle, neuwertige Dachwohnung



Objekt-Nr. **OM-470083**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.540 € + NK**

Ansprechpartner:
Klaus Meichinger

Feldgasse 51
90489 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2019	Summe Nebenkosten	220 €
Etagen	5	Mietsicherheit	4.500 €
Zimmer	4,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	96,00 m ²	Übernahmedatum	01.09.2026
Nutzfläche	115,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	5. OG
Heizkosten	70 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Laufend modernisiertes, vierstöckiges MFH, Bj. 1959. Außenwände wärmegeklämmt. Das Dach wurde 2019 neu ausgebaut. Treppenhaus mit Naturstein. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss, 5. OG (kein Aufzug). Neben den allgemeinen Nebenkosten von etwa € 150 fallen Heizkosten von ca. € 70 an, die vom örtlichen Stromversorger separat nach Verbrauch abgerechnet werden.

Raumaufteilung

Die 4-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung mit ca. 115 qm Grundfläche befindet sich in einem 2019 neu ausgebauten Dachgeschoß, durch die Dachschrägen nach DIN ca. 96 qm Wohnfläche; nach Süden u. Norden ausgerichtet. Der offene Wohnbereich wird ergänzt durch einen kleinen Austritt (französischer Balkon). Das Bad ist mit einem WC, einer großen Dusche und mit einem großen Tageslichtfenster ausgestattet. Die übrige komplette Badeinrichtung mit Designmöbel und Wandradio. Zusätzlich separates Gäste-WC vorhanden. In dem zum Wohnraum hin offenen Küchenbereich befindet sich eine neuwertige, geräumige und komplett ausgestattete Einbauküche in L-Form mit allen Geräten/Geschirrspüler. Offen gehaltene Raumteiler aus alten Dachbalken vermitteln die Großzügigkeit der lichtdurchfluteten Räume. Alle Räume sind mit hellem und hochwertigen Vinyl-Korkboden belegt. Die Wohnung verfügt z.T. über eingebaute Decken-Leds` und energieeffizienten Infrarot-Deckenheizungen in allen Räumen (einzeln programmierbar). Sowohl zwei kleine Abstellräume in der Wohnung als auch ein Kellerabteil sind vorhanden. Die Wohnung ist WG-geeignet.

Ausstattung

Die Ausstattung ist absolut neuwertig und qualitativ. Badezimmer und Gäste-WC sind hochwertig, komplett eingerichtet, Klavierlackmöbel, Spiegel, Decken-Led`s etc.

Im Wohnbereich sind alte Balken dekorativ eingearbeitet, Beleuchtung mit Decken-Led`s und Retro-Leuchten etc.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Es werden nur Mietinteressenten berücksichtigt, die Alter, Beruf oder Tätigkeit, ca.-Einkommen sowie Ihre Handy-Nº etc. angeben. Die Wohnung ist ab September, spätestens ab Oktober frei. Zu Beginn ist eine Festmietzeit von mind. zwei Jahren einzuhalten, anschließend gilt die gesetzliche Kündigungsfrist.

Die Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer, ohne Maklerkosten.

Lage

Lagebeschreibung:

Die Lage des Hauses ist in einer ruhigen Nebenstraße. 5 min. zu Fuß zur Straßen- oder U-Bahn. Uni und Fachhochschule in der Nähe. Sämtliche Läden des täglichen Bedarfs in 5 min. fußläufig zu erreichen. Der Stadtpark Nürnberg sowie der Wöhrder See sind in 10 min. fußläufig zu erreichen. Die Altstadt von Nürnberg mit Hauptmarkt und Kneipen in 20 min. zu Fuß. Beste Infrastruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	116,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

