

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Erstbezug: super gemütliche 2 Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-470739

### Wohnung

Vermietung: **840 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sibylle Eckert

Denisstrasse 0  
90429 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1890	Mietsicherheit	2.580 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	54,30 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	70 €	Etage	1. OG
Heizkosten	60 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese neu sanierte gemütliche 2 Zimmer Wohnung mit Balkon freut sich auf einen neuen Mieter.

Zur Vermietung steht eine hochwertig und komplett sanierte 2-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 ausgestattet und bietet hohen Wohnkomfort. Zusätzlich steht ein praktischer Abstellraum/begehrter Kleiderschrank mit Wasseranschluss für eine Waschmaschine / Trockner zur Verfügung.

Eine Einbauküche kann bei Bedarf eingebaut werden.

Dank des durchdachten Grundrisses bietet sie ein angenehmes Wohnambiente.

## Ausstattung

Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen

Weißer Stil-Innentüren mit modernen Edelstahlgriffen

Hochwertige neue Holzfenster im Wohnbereich.

Balkon

Kellerabteil

Wohnung ist komplett saniert bzw. modernisiert (Erstbezug)

Helle und gut geschnittene Räume

Bad mit hellen Fliesen, Dusche

Begehrter Kleiderschrank mit WM Anschluss

Gegensprechanlage

Gepflegtes Mehrfamilienhaus (neu saniert)

ruhige Wohnlage

gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, 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 einem verkehrsberuhigtem Bereich- in attraktiver Lage im Stadtteil Gostenhof. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in weniger Gehminuten erreichbar. U-Bahn zu Fuss in 3 Minuten.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	125,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)



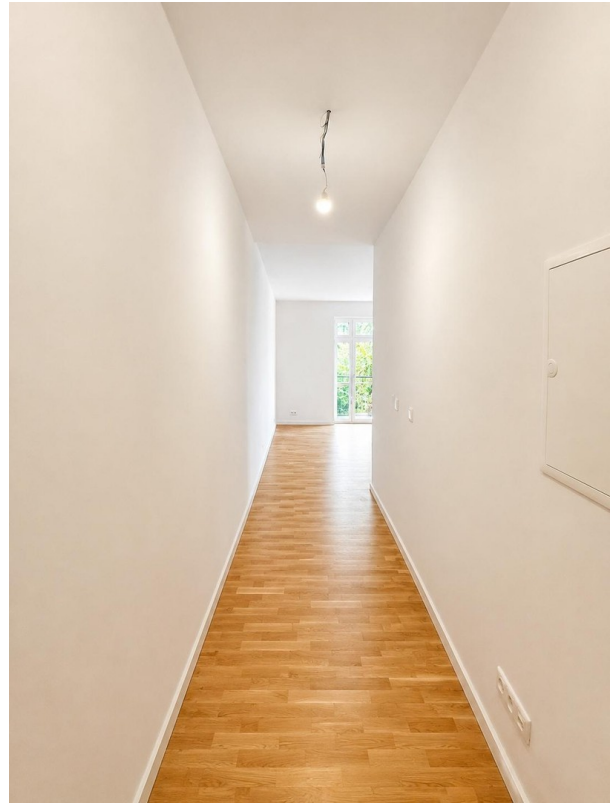
## Exposé - Galerie



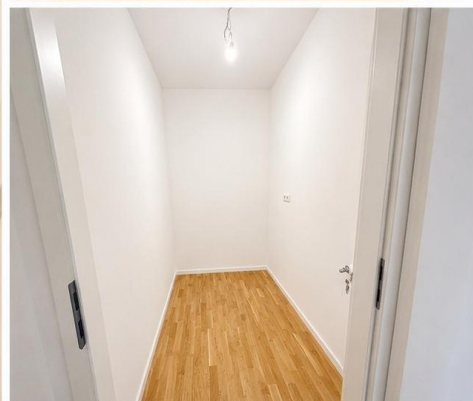
# Exposé - Galerie



Wohnen-Essen-Küche



Eingangsbereich



Schlafen + Kleiderraum

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank



Musterküche als Option