

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nürnberg

### Zentrale 2Zi-Whg. mit Altbaucharme und neuer Küche



Objekt-Nr. OM-471413

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **830 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Mende

Landgrabenstraße  
90443 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	160 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	2.490 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab dem 1. September 2026 wird diese neuwertige, 56 m<sup>2</sup> große 2-

Zimmer-Wohnung mit Altbaucharme in Nürnberg-Steinbühl frei. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand, liegt sehr zentral und ist durch ihren Schnitt und das Umfeld perfekt für Singles oder Paare geeignet.

## Ausstattung

Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand und wird mit einer brandneuen und modernen Küche ausgestattet. In der gesamten Wohnung ist ein schöner Holzboden verlegt. Das absolute Highlight sind dabei die hohen Decken, die der Wohnung das gewisse Altbauflair verschaffen und für absolute Wohlfühlatmosphäre sorgen.

Zur Wohnung gehört ein großes Kellerabteil, sodass für genügend Stauraum gesorgt ist.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Hinweis: Da die neue Küche gerade noch eingebaut wird, folgen neue Bilder in Kürze.

Die Wohnung kann aber auch während der Arbeiten bereits besichtigt werden und steht ab dem 1. September zur Miete zur Verfügung.

Bei Fragen zur Wohnung oder für einen Besichtigungstermin, melden Sie sich gerne.

Ich freue mich auf Ihre Nachrichten!

## Lage

Zentral gelegen in Nürnberg-Steinbühl ist man mit der Straßenbahn oder S-Bahn in 10 Minuten am Hauptbahnhof Nürnberg oder in 2 Minuten mit dem Auto auf der A73. Umliegende Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Cafés und soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten lassen keine Wünsche offen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit WM-Anschluss



Küche - Einbau neue EBK

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss