

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Helle und moderne 2-Zimmer-Wohnung direkt am Stadtpark



Objekt-Nr. OM-471775

Wohnung

Vermietung: **1.055 € + NK**

Ansprechpartner:
Jörg Kiis

Berckhauserstraße 12
90409 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	195 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.165 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit direktem Blick auf den Nürnberger

Stadtpark befindet sich im 4. Obergeschoss einer im Jahr 2008 errichteten, gepflegten Wohnanlage.

Das Gebäude überzeugt durch zeitgemäße Architektur sowie eine hochwertige Bauausführung. Die Anlage umfasst lediglich 14 Wohneinheiten, wobei sich nur zwei Einheiten auf der vierten Etage befinden.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 70 m² und teilt sich auf in einen großzügig gestalteten Wohn-/Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Tageslicht, einen Flur sowie einen praktischen Abstellraum. Zwei Balkone – einer mit Nordost- und einer mit Südwest-Ausrichtung – garantieren sonnige Stunden sowie schattige Rückzugsorte an heißen Tagen. Dank der großzügigen Fensterfronten und der Lage im vierten Stockwerk profitieren alle Räumlichkeiten von einem maximalen Einfall an natürlichem Tageslicht.

Die Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Das Badezimmer sowie der Flur- und Kochbereich verfügen über zeitlose Keramikfliesen und moderne Sanitärobjekte. Für ein besonders angenehmes Raumklima sorgt die in der gesamten Wohnung installierte Fußbodenheizung, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet. Elektrische Jalousien und eine Video-Gegensprechanlage erhöhen den Wohnkomfort sowie das Sicherheitsgefühl.

Ein eigener Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein separates Kellerabteil gehören zur Wohnung. Zusätzlich steht ein eigener Stellplatz für Waschmaschine und Trockner im gemeinschaftlichen Waschraum zur Verfügung. Wohnung, Tiefgarage und Keller sind bequem mittels Aufzug erreichbar.

- Die Wohnung:
 - o Einbauküche mit Siemens-Geräten
 - o Maßgefertigte Einbaumöbel vom Schreiner
 - o Badezimmer mit großer, ebenerdiger Dusche und Badewanne
 - o Fußbodenheizung in allen Räumen
 - o Elektrische Jalousien an allen Fenstern
 - o Video-Gegensprechanlage
- Zusätzlich:
 - o Eigener Tiefgaragenstellplatz
 - o Separates Kellerabteil
 - o Wasch- und Trockenraum mit eigenem Anschluss
 - o Überdachte Fahrradstellplätze in der Außenanlage

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Wenn Sie in der Kontaktaufnahme ein paar Worte über sich schreiben, würde ich mich freuen.

Ein Bezug der Wohnung ist nach Vereinbarung möglich. Aktuell ist diese leerstehend.

Als Mietvertrag ist ein Staffelmietvertrag mit 50€ (5€ Stellplatz und 45€ Kaltmiete Wohnung) Mieterhöhung alle zwei Jahre angedacht.

Alle Angaben wurden sorgfältig gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen unter

Ausschluss jeglicher Haftung, soweit diese nicht auf einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.

Lage

Ruhige, traumhafte Lage direkt am Stadtpark im Nürnberger Norden mit idealer Infrastruktur.

Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 200m entfernt. Mit dieser Buslinie können Sie direkt den Nürnberger Hauptmarkt erreichen. Ebenso sind die U3 (ca. 300m) und die U2 (ca. 450m, Flughafen) fußläufig erreichbar.

Die weitläufigen Wege im Stadtpark laden zur Naherholung ein.

Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahen Umkreis.

Autobahn und Flughafen lassen sich in kurzer Zeit sehr gut erreichen.

Ihr Auto parken Sie in bequem in der Tiefgarage und fahren von dort mit dem Lift bis vor die Wohnung.

Hier wohnen Sie im Grünen, sind aber trotzdem in der Stadt. So können Sie naturnah leben und doch die Vorzüge des Stadtlebens genießen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Bad 2

Exposé - Galerie



Küche



Wohn- / Essbereich 1

Exposé - Galerie



Wohn-/ Essbereich 2



Einbauschränk



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Außen Südbalkon



Außen Nordbalkon

Exposé - Galerie



Südbalkon Aussicht

Exposé - Grundrisse

