

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### WG-geeignete 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in Nürnberg



Objekt-Nr. **OM-472841**

#### Wohnung

Vermietung: **990 € + NK**

Ansprechpartner:  
Daniel Salzmänn

Dürrenhofstraße 47  
90478 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	290 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	2.970 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab dem 01.09.2026 steht diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Nürnberg zur Vermietung.

Auf rund 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen gut durchdachten Grundriss und eignet sich besonders für eine 3er-Wohngemeinschaft. Die drei Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ermöglichen jedem Bewohner einen eigenen Rückzugsort. Gleichzeitig laden die Gemeinschaftsbereiche zum gemeinsamen Wohnen ein.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone, die zusätzlichen Wohnkomfort schaffen und sich ideal zum Entspannen oder für gemeinsame Abende eignen.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist ab dem 01.09.2026 bezugsfrei. Dank der vorhandenen Einbauküche ist ein unkomplizierter Einzug möglich. Ob Studenten, Auszubildende oder Berufstätige, hier finden Wohngemeinschaften ein Zuhause mit einer hervorragenden Kombination aus zentraler Lage und hervorragender Raumaufteilung.

## Ausstattung

- ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Ideal für eine 3er-WG
- 2 Balkone
- Einbauküche vorhanden
- Laminatboden in den Wohnräumen
- Badezimmer mit WC
- Kellerabteil
- 4. Obergeschoss
- Kein Aufzug
- Energieeffizienzklasse E
- Bezugsfrei ab 01.09.2026

Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus großzügigem Wohnraum, guter Ausstattung und einer zentralen Lage. Perfekt für alle, die gemeinsam wohnen und dennoch ausreichend Privatsphäre genießen möchten.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Gleißhammer, nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch der Wöhrder See mit seinen weitläufigen Grünflächen liegt in der Nähe und bietet ideale Möglichkeiten zur Erholung oder für sportliche Aktivitäten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Straßenbahn-, Bus- und S-Bahn-Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Umgebung, wodurch der Nürnberger Hauptbahnhof, die Innenstadt sowie die Hochschulen und Universitäten schnell erreichbar sind. Gerade für Studenten, Auszubildende und Berufstätige bietet die Lage kurze Wege im Alltag und macht die Wohnung besonders attraktiv für eine Wohngemeinschaft.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer-1

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer-2

# Exposé - Galerie



Balkon-Straßenseite-1



Balkon-Straßenseite-2

# Exposé - Galerie



Balkon-Küchenseite



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Badezimmer