

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Möblierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Wöhrder Wiese



Objekt-Nr. OM-473861

Wohnung

Vermietung: **1.380 € pro Monat**

Ansprechpartner:
Florian

Emilienstr. 6
90489 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Etage	5. OG
Zimmer	2,50	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	55,00 m ²	Mietdauer min.	12
Energieträger	Öl	Frei ab	15.07.2026
Summe Nebenkosten	230 €	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	3.450 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	1.380 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Kaltmiete	1.150 €	Max. Personen	3
Zustand	renoviert	Haustiere	Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir vermieten eine frisch renovierte, vollständig möblierte 2,5-Zimmer-Wohnung in sehr zentraler Lage in Nürnberg, Emilienstraße, direkt in der Nähe der Wöhrder Wiese und des Wöhrder Sees.

Die Wohnung befindet sich in der 5. Etage. Ein Aufzug ist im Haus vorhanden. Der Zugang zum Haus ist barrierefrei möglich.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich besonders gut für eine Person oder ein Paar, die zentral wohnen möchten und eine hochwertig ausgestattete, sofort nutzbare Wohnung suchen.

Es handelt sich um einen Erstbezug nach Renovierung.

Die Wohnfläche beträgt ca. 55 m². Dazu kommt ein großer Balkon mit ca. 10 m², der ruhig zum Innenhof ausgerichtet ist.

Aufteilung:

Die Wohnung besteht aus:

Schlafzimmer mit neuem Boxspringbett

Wohn-, Ess- und Arbeitsbereich mit Sofa und höhenverstellbarem Schreibtisch

separater Küche

modernem Bad mit Regendusche

separatem Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss

Flur mit Stauraum

großem Balkon zum Innenhof

Kellerabteil

Besonders praktisch ist der separate Abstellraum direkt in der Wohnung. Dort können Waschmaschine und Trockner angeschlossen werden, ohne dass sie im Bad oder in der Küche stehen. Alternativ eignet sich der Raum auch sehr gut als Abstellkammer für Haushaltsgeräte, Vorräte oder andere Dinge des Alltags.

Ausstattung

- Aufzug im Haus
- barrierefreier Zugang zum Haus
- neue hochwertige Böden
- frisch gestrichen
- moderne Küche mit Geschirrspüler, Backofen, Mikrowellenbackofen, Ceranfeld, großem Kühlschrank und Gefrierschrank
- separater Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- neues Boxspringbett
- modernes Bad mit Regendusche und Handtuchheizung
- Sofa und Wohnbereich
- höhenverstellbarer Schreibtisch

- großer Balkon, ca. 10 m², zum Innenhof

- Kellerabteil

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Emilienstraße liegt sehr zentral und gleichzeitig angenehm nah am Grünen. Die Wöhrder Wiese und der Wöhrder See sind schnell erreichbar und bieten direkt in der Nähe schöne Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen oder Entspannen.

Die U-Bahn-Haltestelle Wöhrder Wiese ist nur etwa 2 Gehminuten entfernt. Von dort ist man in kürzester Zeit am Hauptbahnhof und in der Innenstadt. Auch die Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Trotz der zentralen Lage ist der Balkon ruhig zum Innenhof ausgerichtet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Balkon zum Innenhof

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Bad mit Regendusche



Flur und Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Arbeitsplatz höhenverstellbar

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick auf den Balkon



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Abstellraum

Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie

