

Exposé

Wohnung in Nürnberg

****Möbelgutschein** Hochwertige 2-Zimmer Wohnung im Neubau!**



Objekt-Nr. OM-475041

Wohnung

Vermietung: **1.087 € + NK**

Ansprechpartner:
Basak Yerlikaya

Kreuzsteinstraße 7-9
90439 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	3.261 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	54,46 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Nebenkosten	164 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	120 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 2-Zimmer Wohnung mit ca. 54,46 m² Wohnfläche befindet sich in Nürnberg/Schweinau. Die Wohnung verfügt über eine gehobene Innenausstattung und eine vollausgestattete Einbauküche. Das Bad ist mit stilvollen Fliesen und einer ebenerdigen Dusche vorgesehen. Ebenfalls verfügt die Wohnung über einen Kellerraum sowie auf Wunsch einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

!! Die Möblierung wird in Form von Wunschgutscheine erfüllt. Sie haben als Mieter die uneingeschränkte Auswahl ihrer eigenen Möbel, die Sie bei Auszug gerne behalten dürfen !!

Die Heizkosten sind bereits in den Nebenkosten enthalten.

Die Mindestmietdauer beträgt 12 Monate.

Besonderheiten:

- Hochwertiger Vinylboden in ansprechender Holzoptik
- Stilvolles Badezimmer mit moderner Sanitärausstattung und Duschabtrennungen aus Glas
- Komfortable Fußbodenheizung mit individueller Raumsteuerung
- Energiesparende Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Fahrradstellplätze geschlossen wie auch im Außenbereich
- Energieausweis liegt vor
- Tiefgaragenstellplatz
- Keller
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Balkon
- Wunschgutscheine

K7-9_4.08

Ausstattung

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Lage

Der im Westen der Stadt gelegene Nürnberger Stadtteil Schweinau zählt zu den gefragten Wohngegenden der Metropolregion. Dank seiner innenstadtnahen Lage, der hervorragenden Verkehrsanbindung und einer vielseitigen Infrastruktur zieht Schweinau Menschen aller Altersgruppen an – vom Studierenden bis zur Familie.

In puncto Nahversorgung lässt Schweinau kaum Wünsche offen: Supermärkte wie Rewe, Edeka oder Lidl befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Darüber hinaus sorgen lokale Fachgeschäfte und traditionelle Bäckereien für eine angenehme Einkaufskultur. Ein besonderes Highlight ist der Wochenmarkt auf der Schweinauer Hauptstraße, wo regelmäßig frische Lebensmittel und regionale Spezialitäten angeboten werden. Wer eine größere Auswahl sucht, ist in wenigen Fahrminuten im Plärrer Center – einem Einkaufszentrum mit Drogerien, Gastronomie und zahlreichen Einzelhandelsgeschäften.

Die verkehrstechnische Anbindung ist sowohl für den ÖPNV als auch für Autofahrer ausgezeichnet. Mit den U-Bahn-Linien U2 und U3 (Haltestellen „Schweinau“ und „St. Leonhard“) erreichen Sie schnell die Nürnberger Innenstadt sowie weitere Stadtgebiete. Ergänzt wird das Angebot durch Bus- und Straßenbahnverbindungen, die Schweinau zuverlässig mit anderen Teilen der Stadt verknüpfen. Auch der Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar – ein großer Vorteil für Pendler. Autofahrer profitieren von der Nähe zur Südwesttangente, die eine direkte Verbindung zu den umliegenden Städten und Autobahnnetzen bietet.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Der Volkspark West ist ein beliebter Treffpunkt zum Spaziergehen, Joggen oder Picknicken. Kulturinteressierte genießen die Nähe zur historischen Altstadt und zum Staatstheater Nürnberg. Auch sportlich Aktive kommen auf ihre Kosten: Fitnessstudios, Sportvereine und das nahegelegene Westbad bieten vielfältige Möglichkeiten zur Bewegung und Entspannung. Familien mit Kindern freuen sich über zahlreiche Spielplätze im Stadtteil.

Auch im Bereich Bildung ist Schweinau bestens aufgestellt. Es gibt mehrere Kindertagesstätten, darunter die Kita St. Leonhard sowie die evangelische Kita an der Schweinauer Straße. Die Grundschule St. Leonhard sorgt für einen gelungenen Schulstart, während weiterführende Schulen wie das Sigena-Gymnasium oder die Johann-Pachelbel-Realschule ebenfalls gut erreichbar sind. Für Studium oder berufliche Qualifikation stehen die Technische Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm und die Volkshochschule mit ihrem breiten Kursangebot zur Verfügung.

Schweinau überzeugt durch eine gelungene Mischung aus urbanem Leben, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Wer zentrumsnah wohnen und dennoch den lebendigen Charakter eines gewachsenen Stadtteils genießen möchte, ist hier genau richtig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Grundriss