

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

**TOP-Burg-Fernsicht +Garten-&Südseite+ abseits  
Straßenlärm nahe U3**



Objekt-Nr. **OM-328631**

### Wohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Martin Mader

90419 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Summe Nebenkosten	130 €
Etagen	8	Mietsicherheit	1.833 €
Zimmer	1,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	47,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	15.03.2025
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	76 €	Etage	Höher als 5. OG
Heizkosten	54 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

1a-Burg-/Fernsicht + Gartensicht mit viel Grün (Südseite), 7. OG mit Lift (Bj. Lift 2012)

Vom Garten ca. 20 Meter bis U3-Bahn u. Nordklinikum Nürnberg auf gegenüberliegender Straßenseite.

Wohnung wurde im Jahr 2023 komplett renoviert u. in einzugsbereitem Zustand komplett neu weiß gestrichen bzw. gesamter Parkettboden neu abgeschliffen.

Neuwertige bodentiefe Fenster lassen sich zum Balkon hin vollständig öffnen. Im Wohnzimmer sind Außenrolläden zur Beschattung vorhanden.

Kein Balkon unmittelbar gegenüber, d.h. freier Fernblick über weite Teile Nürnbergs bzw. St. Johannis bis hin zur Kaiserburg sowie Richtung großzügigem Gartenbereich - abseits vom Straßenverkehrslärm.

Die Wohnung liegt fast ganz oben im 7. OG mit Lift, i. W. unterhalb der Penthaus-Dachterrasse.

## Ausstattung

Die Wohnung wird mit der angegebenen Kaltmiete inklusive EBK (Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach und Backofen mit Ceranfeldern wurde im Jahr 2023 neu eingebaut) und der maßgenau eingebauten weißen Schrankwand in der Diele, dem Marmorwaschtisch- inkl. Waschtischunterschrank sowie der Wand- (auf dem Balkon im Bad) und Deckenlampen im Bad vermietet - inkl. Badspiegel & Glasablageboard im Bad.

Im Bad ist neben der Dusche ein Anschluss und Platz für eine Waschmaschine vorhanden. Daneben sorgt im Bad ein Handtuchheizkörper für Wohlbefinden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung kann auf Wunsch ab dem 15.3.2025 übergeben werden, das reguläre Mietende des Vormieters ist ansonsten der 31.3.2025.

Aufgrund eines vorhandenen Stelliten-Anschlusses entfallen separat monatlich zu zahlende Kabelanschlussgebühren für den Fernsehempfang.

Eigenes abschließbares Kellerabteil mit Licht- und Stromanschluss vorhanden.

Provisionsfreie Vermietung direkt vom Eigentümer.

Die Miete ist unverändert zum Vormieter mit 611,00 EUR (Kaltmiete) angesetzt u. liegt ggf. oberhalb des Mietspiegels. Es besteht jedoch Bestandsschutz bei der Miethöhe.

Haustiere wie Hunde oder Katzen sind nicht gewünscht. Nichtraucherwohnung.

Bei Interesse explizit Schufa-Auskunft sowie die letzten drei Gehaltsauszüge erforderlich (bei Neuanstellung ohne vorherige Berufstätigkeit ist der Anstellungsvertrag notwendig). Bei Studenten/Azubis wird angeboten, dass der Vertrag über ein Elternteil direkt geschlossen wird. Eine Bürgschaft ist nicht gewünscht, stattdessen eine Mietkaution von 3 MM.

**HINWEIS: AKTUELL IST DIE WOHNUNG RESERVIERT BZW. KANN NICHT MEHR BESICHTIGT WERDEN. NACH EINZUG DES NEUEN MIETERS WIRD DIE ANZEIGE GELÖSCHT.**

## Lage

Vorzug: schöner weitläufiger Ausblick Richtung Süden über Siedlungsgebiet mit EFH/RH ohne unmittelbar gegenüberliegende Häuser/Fenster.

U-Bahn U3 Nordwestring (unmittelbar am/nahe Haus in wenigen Metern fußläufig erreichbar, d.h. vom Garten nur ca. 30 Meter zum U3-Bahn-Eingang. Alternativ Bus u. Straßenbahn (Haltestelle Juvenellstraße bzw. Julienstraße) fußläufig in wenigen Gehminuten schnell erreichbar - ebenso wie die Pegnitzauen (ideal zum Radfahren).

Alle Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel/Bäckerei/Drogerie/Ärzte/Apotheken) in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbar - u. a. Einkaufszentrum Vogelherd. Gebäude liegt am Rande des Nürnberger Nord-Klinikumareals, d. h. das Klinikum ist fußläufig über Nebeneingänge schnell erreichbar. Das Klinikumsgelände beginnt vom Garten her gesehen fast auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



EBK

# Exposé - Galerie



Blick v. Schlafnische zur EBK



Diele mit Einbauschränk



Bad m. Marmorwascht./Spiegel

# Exposé - Galerie



Bad li. Seite m. Wama.ananschluß



Bad re. Seite



Blick v. Balkon z.Schlafnische

# Exposé - Galerie



Wohnzi Bl.v.Balkon zur Tür



Garten Balkonseite 1 (Süd)

# Exposé - Galerie



Garten Balkonseite 2 (Süd)



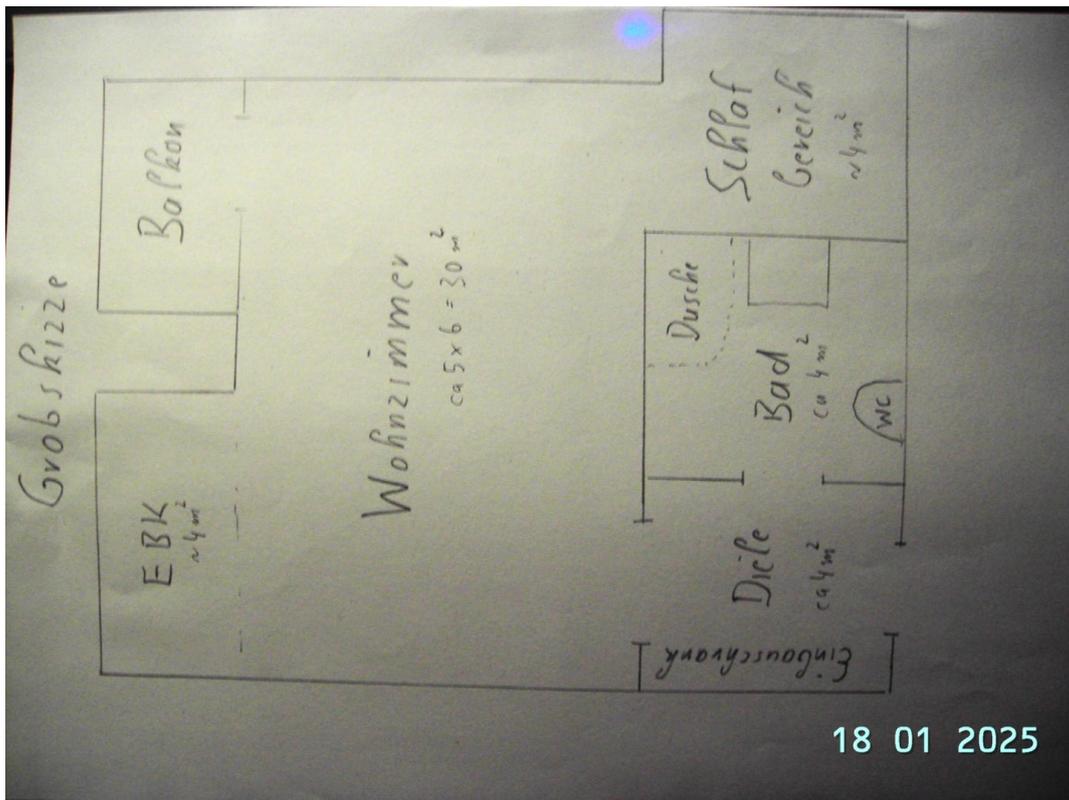
Garten Balkonseite 3 (Süd)

# Exposé - Galerie



Hauseingang (Nordseite)

# Exposé - Grundrisse



Grobskizze Grundriß