90451 Nürnberg

Hell & modern: Charmante 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Einbauküche in Nürnberg

OERTER IMMOBILIEN



815 €
Kaltmiete

60 m²
Wohnfläche

2,5
Zimmer

OERTER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.
Oerter Immobilien e.K.
Tel.: 0911 - 39 410 500
info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	815 €
Warmmiete	995 €
Nebenkosten	180 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✕
Kautionstext	2445

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.05.2024
gültig bis	14.05.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1959
Energieverbrauchkennwert	138.1
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	15.11.2026

Zustand

Baujahr	1959
letzte Modernisierung	2023
Zustand	modernisiert

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Gas	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Ca. 60,3 m² Wohnfläche, verteilt auf 2,5 Zimmer
- Dachgeschoss im 2. Obergeschoss (ohne Aufzug)
- Modernisierung im Jahr 2023
- Helle Wohnräume mit angenehmer Raumaufteilung
- Modernes Tageslichtbad mit Echtglasdusche, Sitzbank und Waschmaschinenanschluss
- Großzügiger Eingangsflur mit offenem Übergang zum Wohnbereich
- Angenehm hoher Kniestock für eine gute Raumnutzung und vielseitige Möblierungsmöglichkeiten trotz Dachschrägen
- Separate Küche mit Zugang zu einem weiteren, kleineren Zimmer
- 2026 neu eingebaute Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten (Spülmaschine, Backofen, Cerankochfeld und Dunstabzugshaube; ohne Kühlschrank)
- Einheitlicher, hellgrauer Fliesenboden in der gesamten Wohnung
- Weiße Innentüren und gepflegte Fensteranlagen
- Elektrische Rollläden und leicht bedienbare weiße Fensterplissees
- Deckenleuchten inklusive Fernbedienung in allen Räumen vorhanden
- Weiße Lichtschalter und Steckdosen
- Internetanschluss mit bis zu 1.000 Mbit/s (Anbieter- und verfügbarkeitsabhängig)
- Eigener Kellerraum
- Gasheizung aus dem Jahr 2015
- Warmwasserbereitung überwiegend über Durchlauferhitzer
- Gute Parkmöglichkeiten vor dem Haus (kein eigener Stellplatz oder Garage)
- Bezugsfrei ab 15.11.2026

Beschreibung

Diese helle 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 60,3 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines Wohnhauses in Nürnberg-Eibach. Die Wohnung wurde im Jahr 2023 modernisiert und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer praktischen Raumaufteilung und zeitgemäßer Ausstattung.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der offen in den Wohnbereich übergeht. Die zahlreichen Fenster lassen viel Tageslicht herein und sorgen für helle, freundliche Räume. Dank des angenehm hohen Kniestocks bieten die Räume trotz der Dachschrägen gute Stellmöglichkeiten für Möbel.

Neben dem Wohnbereich steht ein weiteres großzügiges Zimmer zur Verfügung, das sich beispielsweise als Schlaf- oder Arbeitszimmer einrichten lässt.

Die separate Küche verfügt über eine 2026 neu eingebaute Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten. Dazu gehören eine Spülmaschine, ein Backofen, ein Cerankochfeld und eine Dunstabzugshaube. Ein Kühlschrank ist nicht vorhanden. Die Küche bietet zudem Platz für einen kleinen Essbereich. Von hier aus gelangt man in ein weiteres, kleineres Zimmer, das sich beispielsweise als Schlafzimmer oder zusätzlicher Rückzugsbereich nutzen lässt.t.

Das moderne Tageslichtbad verfügt über eine Echtglasdusche mit praktischer Sitzbank sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Der einheitliche, hellgraue Fliesenboden in sämtlichen Räumen sorgt gemeinsam mit den weißen Innentüren für ein harmonisches Gesamtbild. Elektrische Rollläden, leicht bedienbare weiße Fensterplissees sowie bereits vorhandene Deckenleuchten mit Fernbedienung in allen Räumen ergänzen die Ausstattung.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Ein zur Wohnung gehörender Stellplatz ist nicht vorhanden, jedoch bestehen direkt vor dem Haus gute Parkmöglichkeiten.

Auch am Gebäude wurden bereits Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, darunter die Modernisierung der Fassade. Derzeit finden zudem Renovierungsarbeiten in der Wohnung im 1. Obergeschoss statt. In diesem Zusammenhang ist das Treppenhaus zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss abgeklebt und der Hausflur mit Malervlies ausgelegt. Während der Arbeiten kann es zeitweise zu handwerksbedingten Beeinträchtigungen kommen.

Mit ihrer hellen Gestaltung und den unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten bietet die Wohnung ein passendes Zuhause für Singles, Paare oder Studierende. Die Lage im Nürnberger Stadtteil Eibach verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Wohnung ist ab dem 15.11.2026 verfügbar.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Eibach, einem gewachsenen Wohngebiet im Südwesten der Stadt, das eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur verbindet.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Der fußläufig erreichbare S-Bahnhof Nürnberg-Eibach (S2) bietet eine direkte Verbindung zum Nürnberger Hauptbahnhof. Ergänzende

Busverbindungen sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung verschiedene Möglichkeiten. Der nahegelegene Rednitzgrund und der Forstweiher laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein.

Sonstige Angaben

OERTER IMMOBILIEN steht für fundierte Beratung, klare Prozesse und eine Vermarktung, die zur Immobilie und zum Markt passt. Unser Anspruch ist es, Eigentümer persönlich und professionell durch den gesamten Verkaufsprozess zu begleiten – von der realistischen Einwertung über die strukturierte Vermarktung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Grundlage unserer Arbeit sind eine nachvollziehbare Marktwertermittlung, eine sorgfältige Aufbereitung der Immobilie und eine klare Ansprache der passenden Zielgruppe. So schaffen wir Transparenz für Eigentümer und Kaufinteressenten und sorgen dafür, dass Entscheidungen auf einer belastbaren Grundlage getroffen werden können.

Für vorgemerkte Interessenten suchen wir laufend Häuser und Wohnungen in der Metropolregion Nürnberg. Darunter befinden sich auch Käufer, die ihre Finanzierung bereits vorbereitet haben und gezielt nach einer passenden Immobilie suchen.
Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, beraten wir Sie gerne zu Marktwert, Vermarktungsstrategie und dem für Ihre Immobilie sinnvollen Vorgehen.

Telefon: 0911 / 39410 500
E-Mail: info@oerter-immobilien.de

OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

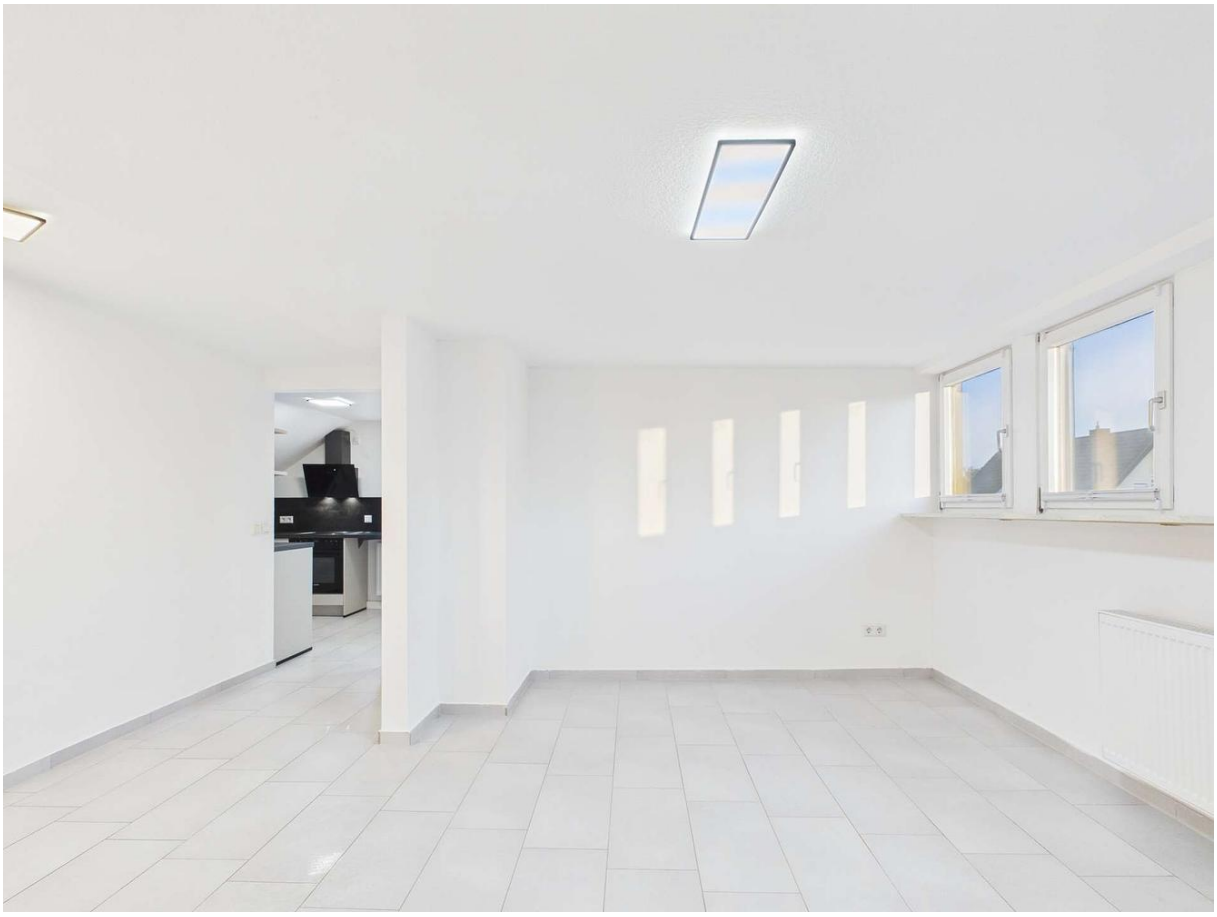
Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de


OERTER
IMMOBILIEN




SIEMENS

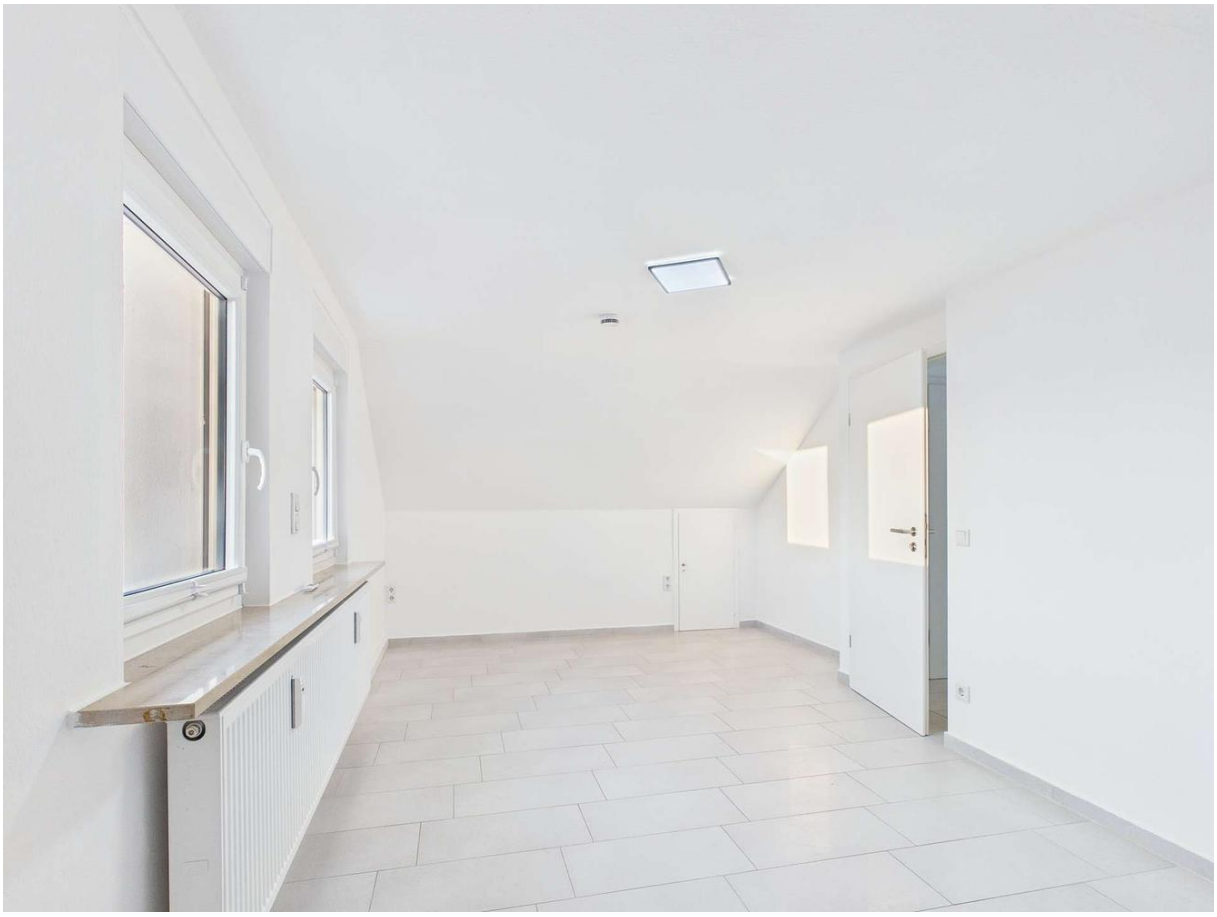


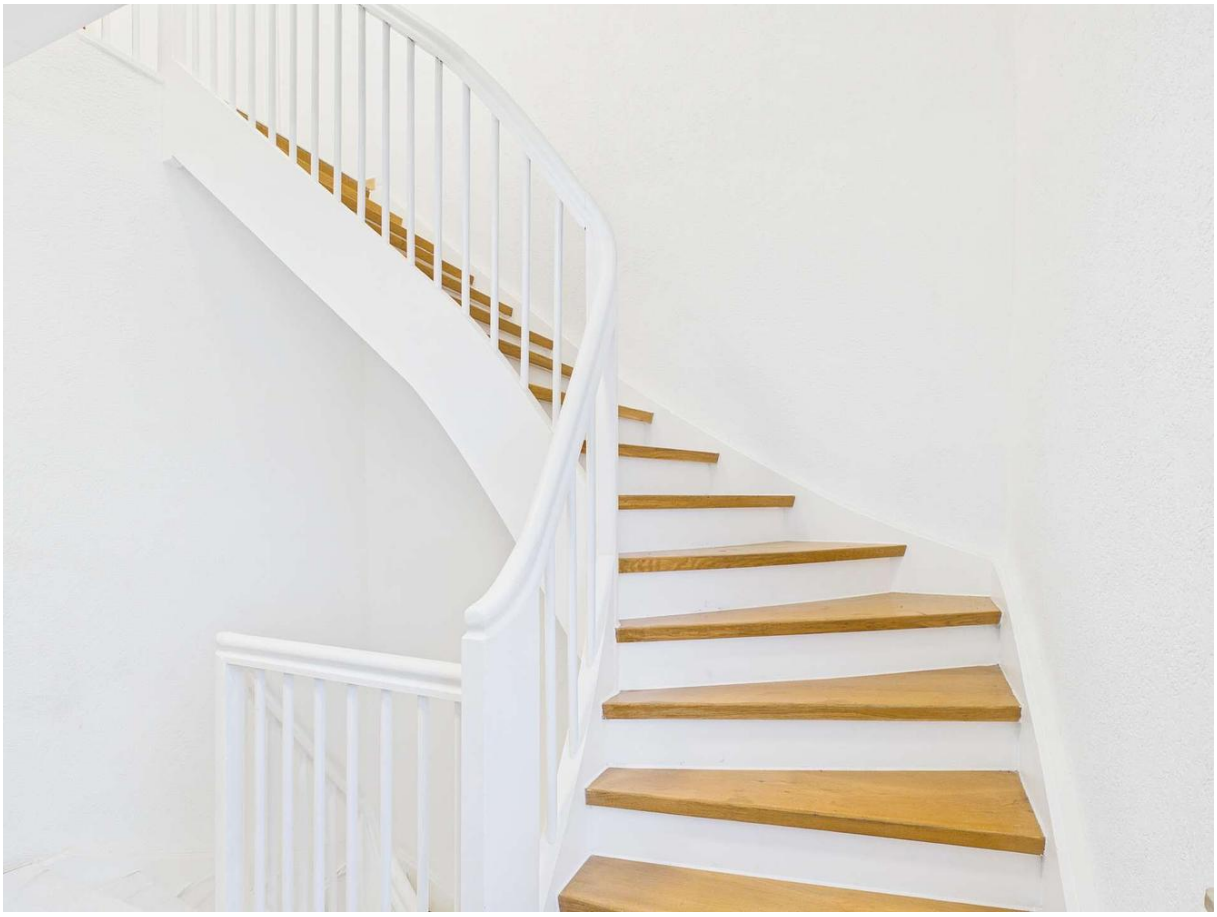















McGrundriss