Stubnya Immobilien

frisch modernisierte 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse und 200 m² Garten in 2-Familien Haus sucht ruhigen Mieter



Möhrendorfer Str. 48
D-91056 Erlangen

+49 (0) 91 31 / 924 665 0
+49 (0) 91 31 / 924 665 1

info@stubnya-immobilien.de
https://stubnya-immobilien.de

Allgemein:

Objektnr. extern:	2026-0030.V.I	**Stand vom:**	30.10.2026
Nutzungsart:	Wohnen	**Vermarktungsart:**	Miete/Pacht
Objektart:	Wohnung	**Ort:**	90451 Nürnberg
Ab Datum:	2027-01-01	**Verfügbar ab:**	01.01.2027
Wohnfläche:	73,00 m²	**Anzahl Zimmer:**	2,0
Anzahl Schlafzimmer:	1,0	**Anzahl Badezimmer:**	1,0
Anzahl sep. WC:	1,0	**Zustand:**	Modernisiert
Ausstattungskategorie:	Standard		

Preise:

Nettokaltmiete:	820,00 €	**Nebenkosten:**	250,00 €
Heizkosten enth.:	ja	**Kaution:**	2.460,00 €
Provisionspflichtig:	ja	**Provision:**	(extl. MwSt.)

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	**Gültig bis:**	03-2027
Ausstelldatum:	2017-02-28	**Jahrgang:**	2014
Wertklasse:	E	**Befeuerung:**	Oel
Energieverbrauchkennwert:	154,8 kWh/m²a		

Ansprechpartner:

Name:	Team Erlangen	**Straße:**	Möhrendorfer Str. 48
Ort:	91056 Erlangen	**Telefon:**	09131 / 924 665-0
www:	https://stubnya-immobilien.de		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: E
- erstellt am: 28.02.2017
- gültig bis: 27.03.2027
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 154,8 kWh/(m²a)

- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl

Sie suchen eine Wohnung, bei der nach Feierabend ein Garten auf Sie wartet? Hier gehören rund 200 m² Grün zur Wohnung.
Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses in Nürnberg-Maiach – nur zwei Parteien unter einem Dach. Sie wurde modernisiert, energetisch verbessert und mit neuen Böden frisch hergerichtet: Sie ziehen ein, stellen Ihre Möbel auf und sind zu Hause.
Rund 73 m² verteilen sich klar und großzügig. Herzstück ist der Wohn- und Essbereich mit rund 26,6 m² – Platz für die große Couch, einen großen Esstisch und eine ruhige Ecke zum Lesen oder Arbeiten. Das Schlafzimmer mit rund 15,8 m² nimmt Doppelbett und großen Klei-derschrank mühelos auf. In der separaten Küche mit rund 11,3 m² steht bereits eine Einbauküche, und es bleibt Raum für einen kleinen Frühstückstisch. Bad und WC sind getrennt – morgens kommt sich niemand in die Quere. Die geräumige Diele mit rund 10,5 m² emp-fängt Sie mit Platz für Garderobe und Schuhschrank, und im Abstell-raum verschwinden Staubsauger, Vorräte und Getränkekisten.
Und dann der Garten: ein Gartenanteil von rund 200 m² zu Ihrer Nut-zung – für Kaffee in der Morgensonne, ein Kräuterbeet, Tomaten im Sommer und einen langen Abend draußen. Die Pflege übernehmen Sie selbst und gestalten ihn so, wie es Ihnen gefällt.

Für wen diese Wohnung passt:
Wenn Sie wenig Trubel im Haus möchten: Hier wohnen nur zwei Par-teien, und zu Ihrer Wohnung gehört ein eigener Gartenanteil.
Wenn Sie gern im Garten arbeiten, bekommen Sie rund 200 m² zum Pflanzen, Ernten und Ausspannen.
Wenn Sie zu zweit leben, haben Sie mit Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, eigener Küche und getrenntem Bad und WC jeder ge-nug Raum für sich.
Wenn Sie pendeln oder in der Stadt arbeiten, sind Sie mit der S-Bahn in drei Stationen am Hauptbahnhof.
Die Wohnung ist voraussichtlich ab 01.01.2027 frei.

Lage:

Sie wollen im Grünen wohnen und trotzdem schnell in der Stadt sein? Die Wohnung liegt im nördlichen Teil von Nürnberg-Maiach, zwischen Metro-Markt Eibach und Feuerwache 4. Den S-Bahnhof Eibach errei-chen Sie in rund zehn Minuten zu Fuß; von dort bringt Sie die S2 im 20-Minuten-Takt in drei Stationen zum Hauptbahnhof. Alternativ fährt die Buslinie 67 zur Frankenstraße mit Umstieg in die U1. Kostenfreie Parkplätze finden Sie in der direkten Umgebung.

Bilder

Wohnen (Beispielbild)



Wohnen und Essen (Beispielbild)



Flur (Beispielbild)



Küche (Beispielbild)



Bad (Beispielbild)



WC (Beispielbild)

