90449 Nürnberg

145m² Erstbezug - Reihenhaus mit Einbauküche zur Miete für die Familie



2.370 €
Kaltmiete

145 m²
Wohnfläche

105 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145 m²
Grundstücksfläche	105 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.370 €
Nebenkosten	290 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✕
Kautionstext	7.260

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.02.2024
gültig bis	18.02.2034
Baujahr (Haus)	2024
Endenergiebedarf	44.2
Primär-Energieträger	Umweltwärme
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Neubau zur Miete im Erstbezug
- Ca. 145 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- Insgesamt fünf Zimmer: Wohn- und Essbereich sowie vier weitere Zimmer
- Wohn- und Essbereich mit ca. 34,6 m² und direktem Terrassenzugang
- Einbauküche vorhanden
- Terrasse und zugehöriger Garten
- Zwei Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- Badezimmer im Obergeschoss mit Badewanne und separater Dusche
- Weiteres Duschbad im Dachgeschoss gemäß Grundriss
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer des Obergeschosses
- Separat abgesicherte Steckdosen für Waschmaschine und Trockner
- Abstellraum im Obergeschoss
- Zusätzlicher Stauraum im Spitzboden, über eine Klapp-Bodentreppe erreichbar
- Designboden in Eichenoptik in den Wohn- und Schlafräumen sowie der Küche
- Fliesenbeläge in Sanitärbereichen und Eingangsdiele
- Weiß gestaltete Wände und Decken
- Weiße Innentüren mit Edelstahlgriffen
- Stahlwangentreppe beziehungsweise Zweiholmtreppe mit massiven Buchenholzstufen
- Kunststofffenster und Terrassentür mit Dreischeiben-Isolierverglasung; Dachflächenfenster abweichend mit Zweischeiben-Isolierverglasung
- Erhöhter Einbruchschutz an Fenstern und Terrassentür durch entsprechende Rahmen und Beschläge
- Abschließbare Fenstergriffe im Erdgeschoss
- Aluminiumrollläden mit Kurbelbedienung an den regulären Fenstern der Aufenthaltsräume und an der Terrassentür; Gaubenfenster ausgenommen
- Zentrale Wärmeversorgung des Wohnquartiers über ein Niedertemperatur-Verteilsystem
- Flachheizkörper mit Thermostatventilen in den Aufenthaltsräumen und der Diele
- Automatische, feuchtegesteuerte Wohnraumlüftung
- Netzwerkverkabelung mit CAT-7-Leitungen und Doppelanschlüssen im Wohnbereich sowie den vier weiteren Zimmern
- Überdachter Hauseingang
- Abschließbarer Vorgartenschrank, unter anderem für Fahrräder
- Terrassenschrank als zusätzlicher Stauraum und seitlicher Sichtschutz
- Zusätzliche Gartenbox
- Außenwasseranschluss im Terrassenbereich
- Außensteckdose und Außenleuchte an der Terrasse

- Ein zugehöriger Kfz-Stellplatz

Beschreibung

Ein gemeinsamer Abend am Esstisch, ein eigener Rückzugsort für jedes Familienmitglied und im Sommer die Terrassentür offen zum Garten: Dieses Reihenhaus in Nürnberg-Gebersdorf bietet den passenden Rahmen dafür. Rund 145 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Ebenen mit insgesamt fünf Zimmern. Zwei Badezimmer, ein zusätzliches Gäste-WC und eine bereits vorhandene Einbauküche erleichtern den Alltag vom ersten Tag an. Vermietet wird im Erstbezug.

Das Erdgeschoss ist der Mittelpunkt des Hauses. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet Platz für einen gemeinsamen Esstisch und eine gemütliche Sofalandschaft. Die große Fensterfront zur Terrasse bringt Tageslicht in den Raum und verbindet das Wohnen mit dem Außenbereich. Ob Frühstück im Freien, Spielen im Garten oder ein entspannter Feierabend: Terrasse und Garten erweitern den persönlichen Lebensraum nach draußen.

Die offen angebundene Küche liegt im vorderen Teil des Erdgeschosses. Mit der vorhandenen Einbauküche entfällt die Planung einer eigenen Küche zum Einzug. Eine Diele mit Platz für die Garderobe und das separate Gäste-WC ergänzen diese Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut nutzbare Zimmer. Hier können Schlafzimmer, Kinderzimmer oder ein Arbeitszimmer entstehen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche. Auch der Waschmaschinenanschluss ist hier vorgesehen. Ein zusätzlicher Abstellraum schafft Platz für Haushaltsutensilien.

Zwei weitere Zimmer liegen im Dachgeschoss. Sie geben Ihnen die Freiheit, das Haus an Ihre Lebenssituation anzupassen: als Kinderzimmer, ruhiges Homeoffice, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsbereich. Ein zweites Badezimmer macht diese Etage besonders praktisch und entzerrt die morgendlichen Abläufe.

Auch außerhalb der Wohnräume wurde an Stauraum gedacht. Vor dem Haus steht eine abschließbare Aufbewahrungsmöglichkeit für Fahrräder und andere Alltagsgegenstände zur Verfügung. Ein Terrassenschrank und eine zusätzliche Gartenbox bieten Platz für Gartenutensilien und Zubehör. Zum Mietangebot gehört außerdem ein Kfz-Stellplatz.

Ein Haus für Menschen, die gemeinsam wohnen und zugleich Raum für sich haben möchten. Gerne zeigen wir Ihnen bei einer Besichtigung, wie die Räume zu Ihren Vorstellungen vom Wohnen passen.

Lage

Gebersdorf liegt im Südwesten Nürnbergs im Übergang zu Fürth, Stein und Oberasbach. Der Standort verbindet städtische Infrastruktur mit Erholungsmöglichkeiten im Umfeld des Hainbergs. Der Südwestpark ergänzt die Umgebung als Unternehmensstandort mit Gastronomie, Dienstleistungen und Freizeitangeboten.

Über die Anschlussstelle Nürnberg-Gebersdorf/Großreuth besteht Zugang zur Südwesttangente und weiter zur A73 sowie zur A6 und A9. Damit bietet die Lage Anbindungen für berufliche und private Wege innerhalb der Metropolregion.

Über die Buslinie 67, unter anderem an den Haltestellen Bibertstraße und Hohenecker Weg, bestehen Verbindungen zum Fürther Hauptbahnhof und zur U2 in Röthenbach. Zusätzlich entsteht der neue U-Bahnhof Gebersdorf: Die Inbetriebnahme der U3-Verlängerung ist nach aktuellem Planungsstand für das erste Halbjahr 2028 vorgesehen.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß erreichbar, darunter Lidl an der Gebersdorfer Straße. Weitere Supermärkte ergänzen die Nahversorgung im Stadtteil.

Die Grundschule Gebersdorf, ein Kinderhort sowie die Kindergärten Regenbogen und Heilig Kreuz bieten Familien Bildungs- und Betreuungsangebote vor Ort. Der nahe gelegene Hainberg lädt zu Spaziergängen und Bewegung 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


ÖERTER
IMMOBILIEN
16

















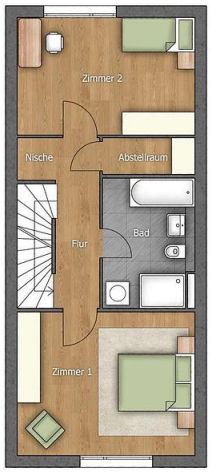






ERDGESCHOSS

Diele	ca. 5,5 m²
Gäste-WC	ca. 2,2 m²
Küche	ca. 8,3 m²
Essen/Wohnen	ca. 34,6 m²
Terrasse (50%)	ca. 7,3 m²
Gesamt	ca. 57,9 m²



OBERGESCHOSS

Flur	ca. 5,2 m²
Nische	ca. 1,1 m²
Zimmer 1	ca. 17,4 m²
Zimmer 2	ca. 14,3 m²
Abstellraum	ca. 2,3 m²
Bad	ca. 8,0 m²
Gesamt	ca. 48,3 m²



DACHGESCHOSS

Zimmer 3	ca. 12,7 m²
Zimmer 4	ca. 18,2 m²
Flur	ca. 2,6 m²
Bad	ca. 5,4 m²
Gesamt	ca. 38,9 m²