



## 90461 Nürnberg

Erstbezug! Rollstuhlgerechte 2-Zi.-Wohnung mit Südwestbalkon + TG in stadtnaher, grüner Lage!



**995 €**

Kaltmiete

**65,47 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela

Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,47 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.05.2024
--------------	------------

### Zustand

Baujahr	2023
---------	------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	995 €
provisionspflichtig	X
Kaution	2.985 €

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	03.11.2023
gültig bis	02.11.2033
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	60,1



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
rollstuhlgerecht	✓
barrierefrei	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Fenster (teils bodentief) und doppelflügelige Balkontüren
- Kunststoff, 3-fach verglast, außen grau, innen weiß
- elektrische Rollläden
- Wände und Decken weiß gestrichen
- Wohnungseingangstür Aluminium, wärmegeklämt
- weiße Innentüren
- Bad gefliest
- alle anderen Böden Vinylboden Holzoptik
- großzügige ebenerdige Dusche mit Glas-Duschabtrennung
- Beheizung mittels Fernwärme
- zentrale Warmwasserversorgung
- Digitalfunkmesser für Heizung und Rauchmelder
- Hausmeister vor Ort



## Beschreibung

Bei der ausgeschriebenen Wohnung Nr. 25 handelt es sich um eine rollstuhlgerechte, geräumige 2-Zimmer-Wohnung im 3. OG mit rund 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Tageslichtbad mit großer Dusche sowie einem über 8 m<sup>2</sup> großem Südwestbalkon mit Glasüberdachung. Der Mietpreis beträgt 15,20 €/m<sup>2</sup>.

Es kann zusätzlich ein Tiefgaragenstellplatz für 80,-- € monatlich angemietet werden. Die Tiefgarage befindet sich unter dem Nachbarhaus, es besteht ein direkter Durchgang vom Kellergeschoss zur Wohnanlage.

Die Wohnanlage in der Johann-Wolfgang-Siedlung der CAG Christliche Arbeitsgemeinschaft e.V. wird aktuell energetisch hochwertig saniert (Kfw-55). Die oberste Etage (3. OG) wurde komplett neu aufgestockt. Die ansprechende Architektur ist zeitlos, die Dächer werden ökologisch begrünt.

Die Wohnungen können voraussichtlich ab dem 01.05.2024 bezogen werden. Es stehen auf vier Geschossen neun 1-Zimmer-Apartments, sieben 2-Zimmer- und elf 3-Zimmer-Wohnungen sowie eine 4-Zimmer-Wohnung zur Verfügung. Die Einheiten sind mit dem Aufzug erreichbar und barrierefrei gestaltet (ebene Zugänge, keine Stufen in der Wohnung, breiter Türrdurchgang, großzügiger Bewegungsraum in allen Bädern). Der Aufzug ist vom Keller- bis zum obersten Geschoss stufenfrei. Die beiden 2-Zimmer-Wohnungen im 3. OG werden zusätzlich rollstuhlgerecht ausgestattet.

Zeitgemäße Grundrisse und eine gute Ausstattung gehören zu den Vorzügen der Wohnungen. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse mit optimaler, südwestlicher Ausrichtung. Die Erdgeschosswohnungen zudem über einen privaten Gartenanteil.

Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Die Außenanlagen mit großem Abstand zum Nachbarhaus werden hochwertig mit vielen Bäumen, Hecken, modernen Leuchten und Bänken, vielfältigen Kinderspielgeräten und Remisen, teils mit automatischer Bewässerungsanlage schön gestaltet.

## Lage

Der südlich vom Zentrum gelegene Stadtteil Hasenbuck überzeugt durch die stadtnahe, grüne Lage. Die Grünanlage Hasenbuck, der nah gelegene Luitpoldhain und Dutzendteich bieten vielfältige Naherholungs- und Sportmöglichkeiten. Durch die in wenigen Gehminuten erreichbare U-Bahn-Haltestelle "Hasenbuck" ist das Viertel bestens an die Innenstadt angebunden. Der Hauptbahnhof ist nur vier Stationen entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze, Kindergärten und Schulen.

Die Lage wird zudem durch den angrenzenden, neuen Stadtteil "Lichtenreuth", der derzeit entsteht aufgewertet. Hier entstehen u.a. weitere Park- und Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten und die Technische Universität.

## Sonstige Angaben

Für die Nebenkostenvorauszahlung liegt ein Schätzwert von 2,70 €/m<sup>2</sup> zugrunde. Das heißt bei einer Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup> fällt eine monatliche Vorauszahlung von rund 176,-- € inklusive Heizkosten an.







































