



## 90461 Nürnberg

Stadt nah + grün! 2-Zi.-Gartenwohnung mit SW-Terrasse + TG-Stellplatz!



**735 €**

Kaltmiete

**47,37 m²**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**  
bornemann immobilien Frau Angela Bornemann  
Tel.: +49 911 206390  
[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	47,37 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

### Zustand

Baujahr	2023
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Kaltmiete	735 €
Nebenkosten	128 €
provisionspflichtig	×
Kaution	2.205 €

### 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
barrierefrei	✓

### Fahrstuhl

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

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Kunststoff, 3-fach verglast, außen grau, innen weiß
- elektrische Rollläden
- Wände und Decken weiß gestrichen
- Wohnungseingangstür Aluminium, wärmegeklämt
- weiße Innentüren
- Bad mit Fenster, gefliest
- Vinylboden Holzoptik
- großzügige ebenerdige Dusche
- Beheizung mittels Fernwärme
- zentrale Warmwasserversorgung
- Digitalfunkmesser für Heizung und Rauchmelder
- Hausmeister vor Ort



## Beschreibung

Die helle 2-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad liegt im Erdgeschoss. Zu den Vorzügen gehören neben dem zeitgemäßen Grundriss die rund 8 m<sup>2</sup> große Südterrasse und der eigene Gartenanteil. Die Wohnung ist barrierefrei gestaltet (ebene Zugänge, keine Stufen in der Wohnung, breiter Türdurchgang, großzügiger Bewegungsraum im Bad). Der Aufzug ist vom Keller- bis zum obersten Geschoss stufenfrei.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Die Wohnanlage in der Johann-Wolfgang-Siedlung wurde 2023 energetisch hochwertig saniert (Kfw-55). Die ansprechende Architektur ist zeitlos, die Dächer wurden ökologisch begrünt. Die Außenanlagen mit großem Abstand zum Nachbarhaus wurden hochwertig mit vielen Bäumen, Hecken, modernen Leuchten und Bänken, vielfältigen Kinderspielgeräten und Remisen, teils mit automatischer Bewässerungsanlage schön gestaltet.

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.

## 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 beträgt 128,-- € inklusive Heizkosten.



























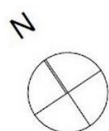












Die Zeichnungen sind für die Mäßenahme nicht geeignet.  
Dargestellte Zeichen- und Flächenangaben unter Vorbehalt  
von behördlichen und technischen Änderungen.

