



90489 Nürnberg

Wohlfühlambiente ganz oben! Nähe Stadtpark + U-Bahn!
Erstbezug! 3-Zi. mit großem Balkon + EBK!



1.410 €

Kaltmiete

78,3 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien
bornemann immobilien Frau Angela
Bornemann
Tel.: +49 911 206390
office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	78,3 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

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

Zustand

alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.410 €
Nebenkosten	200 €
provisionspflichtig	×
Kaution	4.230 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	14.02.2025
gültig bis	13.02.2035
Wertklasse	B
Baujahr (Haus)	2025
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	54
Primär-Energieträger	Fernwärme



Ausstattung

Allgemein

barrierefrei	✓
seniorengerecht	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuernng

Fernwärme	✓
-----------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Echtholzparkettböden in allen Räumen und im Flur
- Einbauküche mit Spülmaschine, Kühl-/Gefrierkombi, Herd mit Backofen
- Bad Wände halbhoch weiß, Boden grau gefliest
- Decken und Wände weiß gestrichen
- Kunststoff-Isolierglasfenster innen weiß
- elektrische Rollläden
- weiße Innentüren
- Balkon mit Außenleuchte und Steckdose
- Sprechanlage mit Kamera
- Beheizung mittels Fernwärme



Beschreibung

Wohlfühlambiente in der obersten Etage mit Fernblick! Die ansprechend aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung. befindet sich im 5. OG und ist barrierefrei per Lift erreichbar. Sie überzeugt durch ihre Helligkeit und hochwertige Ausstattung (Türen 2,30 m hoch, Fußbodenheizung, EBK). Der sonnige Wohn-/Essbereich mit offener Küche wird durch zwei doppelflügelige Terrassentüren optimal belichtet. Eine neue Einbauküchenzeile in modernem Farbton (dunkelgrau anmutend) rundet die Ausstattung des Raumes ab.

Von der rund 12 m² großen Balkonterrasse bietet sich ein schöner Ausblick in den begrünten, schön angelegten Innenhof, Der Boden wurde mit einem angenehmen Holzbelag versehen. In der gesamten Wohnung (Ausnahme Bad) wurde Echtholzparkett verlegt. Im Schlaf- und Arbeitszimmer befinden sich ebenfalls bodentiefe, große Fenster. Das Bad wurde als Sonderwunsch mit einer Lichtkuppel versehen. Zudem ist es mit einer bodengleichen Dusche (Glastrennwand), Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss komfortabel eingerichtet.

Es handelt sich um einen Erstbezug. Die architektonisch ansprechende Wohnanlage wurde in diesem Jahr fertiggestellt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. An gemeinschaftlichen Einrichtungen stehen u.a. Fahrradabstellplätze außen und in der Tiefgarage sowie eine Paketbox zur Verfügung.

Lage

Gefragte Lage mit allen Vorteilen, die das innerstädtische Leben bietet. Der Stadtpark und die U-Bahn-Haltestelle "Rennweg" befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zur Innenstadt bzw. Hauptmarkt sind es ca. 20 Gehminuten. Ein Discounter und Bäcker befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Das Mercado mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten erreicht man in fünf Autominuten. Ansprechende Lokale befinden sich rund um die Wohnanlage und sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Sonstige Angaben

Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt 200,-- € inklusive Heizkosten.







































