



90489 Nürnberg

Nähe Wöhrder See! Gepflegtes Jugendstilhaus!
Charmante 2-Zi.-Wohnung mit großem SW-Balkon!



925 €

Kaltmiete

71 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	71 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	8,6 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.06.2025

Zustand

Baujahr 1911
Zustand gepflegt

Preise & Kosten

Kaltmiete	925 €
Nebenkosten	200 €
provisionspflichtig	×
Kaution	2.775 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.12.2018
gültig bis	16.12.2028
Baujahr (Haus)	1911
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	107,7



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Befeuering

Gas ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- weiße Holzfenster mit Oberlichtern und 3fach-Verglasung
- Wohn-, Schlafzimmer, Abstellraum und Flur massive Eicheparkettböden
- im Wohnzimmer umlaufender, dunkel abgesetzter Wengé-Fries
- weiße, massive Holzkassetten Türen (Messingbeschläge), im Wohnzimmer und Küche mit Glaseinsatz
- Tageslichtbad raumhoch weiß gefliest mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss
- separates WC ebenfalls mit Fenster, türhoch weiß gefliest
- geflieste Küche mit Balkonzugang
- Südwestbalkon, ebenfalls gefliest
- Satellitenanlage
- Gas-Zentralheizung



Beschreibung

Die ansprechende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. OG (kein Lift) eines 1911 erbauten Jugendstilhauses. Sie bietet eine optimale Aufteilung (zwei geräumige Zimmer, Tageslichtbad, separates WC ebenfalls mit Fenster, Abstellraum, Küche mit Balkonzugang). Ein weiterer Pluspunkt ist

der rund 9 m² große, südwestlich ausgerichtete überdachte Balkon mit Blick in den grünen Innenhof.

Die Wohnung wurde 2003 umfassend renoviert (u.a. Böden, Elektrik, Innentüren erneuert). Alle Räume und der Flur sind mit massiven Eichenparkettböden ausgestattet, Wohn- und Schlafzimmer mit weißen Stuckleisten.

Die Einbauküche, ca. 20 Jahre alt und voll funktionsfähig, wird unentgeltlich überlassen (ohne Kühlschrank).

Das 10-Familienhaus präsentiert sich aufgrund laufender Instandhaltungsmaßnahmen in einem sehr guten Zustand. Hauseingang und Treppenhaus bilden mit hellem Marmor (Wände halbhoch), italienischen Granitböden und hellen Eichentreppen ein repräsentatives Entree. Die Wohnungseingangs- und Innentüren sind massive Holztüren mit Messingbeschlägen. Wohnungsklingel und Namenschilder wurden nach alten Vorbildern in Messing gestaltet.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Der attraktiv gestaltete Innenhof wird gemeinschaftlich genutzt. Als Gemeinschaftsräume stehen Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradkeller zur Verfügung.

Lage

Östlich des Stadtkerns in der Gemarkung Schoppershof, unmittelbar am Wöhrder See. Das Jugendstilhaus befindet sich in einer begrünten Straße mit kleinen Hausvögärten. Die Straßenbahn ist in fünf Gehminuten zu erreichen, ebenso das Erholungsgebiet Wöhrder See. Eine attraktive Möglichkeit die Altstadt ohne Auto zu erreichen, bietet der schöne Rad- und Fußweg entlang des Sees und der Pegnitz.

Alle Vorteile des stadtnahen Wohnens verbinden sich ideal mit den Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Lokale, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Sonstige Angaben

Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt 208,-- € inklusive Heizkosten.
Die Kautions beträgt drei Nettomonatsmieten (2.775,-- €).































