



## 90419 Nuremberg

1,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss – helles Wohnen mit Südbalkon in Nürnberg-Nord

OERTER  
IMMOBILIEN



**595 €**

Kaltmiete

**46,89 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Oerter Immobilien e.K.**

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

[info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Wohnfläche               | 46,89 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                   | 1,5                  |
| Schlafzimmer             | 1                    |
| Badezimmer               | 1                    |
| Balkone / Terrassen      | 1                    |
| Balkon / Terrassenfläche | 14,73 m <sup>2</sup> |

### Preise & Kosten

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Kaltmiete            | 595 €  |
| Warmmiete            | 745 €  |
| Nebenkosten          | 150 €  |
| Heizkosten enthalten | ✓      |
| provisionspflichtig  | ×      |
| Kautionsstext        | 1785 € |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 25.02.2019  |
| gültig bis                | 25.02.2029  |
| mit Warmwasser            | ✓           |
| Baujahr (Haus)            | 1982        |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 142.3       |
| Primär-Energieträger      | Gas         |

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr 1982  
Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Bad

Wanne ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- 1,5 Zimmer Wohnung mit ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Etagenwohnung im 1. Obergeschoss
- Baujahr Gebäude: 1982
- Wohnung frisch gestrichen
- Einbauküche inklusive mit Fliesen und Waschmaschine
- Waschmaschine & Flurschrank im Mietpreis mit inbegriffen
- Heller Wohn- und Essbereich
- Badezimmer mit Dusche
- Großzügiger Balkon mit südlicher Ausrichtung
- Doppelt verglaste Fenster
- Laminatboden im Wohn- und Schlafzimmer
- Fliesen im Bad & Schlafzimmer vorhanden
- Kaltmiete: 595 €
- Nebenkosten: 150 €
- Kaution: 1785 €
- TG Stellplatz (kann nach Rücksprache separat angemietet werden, derzeit noch vermietet)
- Telekommunikation erfolgt über Kabelanschluss
- Zusätzliches Kellerabteil vorhanden
- Gas-Zentralheizung im Wohngebäude
- Ab sofort verfügbar



## Beschreibung

Die 1,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf ca. 47 m<sup>2</sup> eine kompakte und gut strukturierte Wohnlösung mit Raum für individuelle Gestaltung. Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten, frisch gestrichenen Zustand.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Der Raum lässt sich flexibel nutzen und an unterschiedliche Wohnkonzepte anpassen – von klar strukturiert bis offen gestaltet. Von hier aus besteht Zugang zum großzügigen Balkon mit südlicher Ausrichtung, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und zusätzlichen Freiraum schafft.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und bereits im Mietpreis enthalten. Ebenso sind eine Waschmaschine sowie ein Flurschrank Bestandteil der Wohnung und fügen sich praktisch in das Gesamtbild ein.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. In den Wohnbereichen ist Laminatboden verlegt, während Bad und Küche gefliest sind. Doppelt verglaste Fenster tragen zu einem angenehmen Wohnkomfort bei.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ein Tiefgaragenstellplatz kann nach Rücksprache separat angemietet werden (derzeit noch vermietet). TV- und Internetanschluss erfolgen über Kabel. Ein Aufzug ist vorhanden.

Das Wohngebäude wird über eine zentrale Gasheizung beheizt.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und bietet einen unkomplizierten Einstieg in ein komfortables, stadtnahes Wohnen mit einer gelungenen Kombination aus urbanem Umfeld und nahegelegenen Grünflächen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Norden von Nürnberg und liegt in einem gewachsenen, gefragten Wohnumfeld mit angenehmer Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung zahlreich vorhanden. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einzelhandelsgeschäfte sind bequem erreichbar und sorgen für eine unkomplizierte Nahversorgung. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene gastronomische Einrichtungen im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut. Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt sowie angrenzender Stadtteile.

Auch die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ist sehr komfortabel: Wichtige Bundesstraßen sowie die Autobahnen A3, A6 und A9 sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die umliegenden Regionen sowie überregional. Dadurch eignet sich der Standort auch ideal für Pendler.

Für Freizeit und Erholung bietet die Lage eine attraktive Kombination: Verschiedene Grünflächen und Naherholungsbereiche in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Auszeiten im Freien ein. Gleichzeitig sind die Angebote der Nürnberger Innenstadt mit Kultur, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine ausgewogene Verbindung von urbaner Infrastruktur und



wohnnahen Erholungsmöglichkeiten.

## Sonstige Angaben

---

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an [info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: [www.oerter-immobilien.de](http://www.oerter-immobilien.de)





