



**90411 Nürnberg**

# Freundliche 3 ZW mit Balkon in Nbg.-Ziegelstein



**850 €**

Netto-Kaltmiete

**73 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**10 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Die Kluge Immobilien GmbH**

Die Kluge Immobilien GmbH

Tel.: (0911) 950 78 78

info@die-kluge-immo.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6 m <sup>2</sup>

## Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	850 €
Nebenkosten	230 €
provisionspflichtig	×
Kaution	2.000 €

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	1.1.2026
--------------	----------

## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	25.01.2018
gültig bis	24.01.2028
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	123
Primär-Energieträger	Fernwärme

## Zustand

Baujahr	1968
letzte Modernisierung	2018
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

DV-Verkabelung	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

Durch die Lage im 2. OG rechts ist die Erreichbarkeit der Wohnung ohne Aufzug bestens gegeben.

Der Grundriss der Wohnung mit 3 Zimmern kann als nahezu optimal angesehen werden.

Von der Wohnungseingangstüre gelangt man in einem geräumigen Flur von dem aus alle Räume der Wohnung, mit Wohnzimmer, Kinder-oder Arbeitszimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer mit Toilette und Gästetoilette auf kurzem Weg erreichbar sind.

Das großzügige Wohnzimmer besitzt einen direkten Zugang zum Westbalkon.

Das Wohnzimmer verfügt über einen hellen Stäbchenparkettfußboden.

Das Badezimmer ist gefliest. An der Badewanne wurde eine neue Duschtrennwand eingebaut.

Eine Gästetoilette hell gefliest ist ebenfalls vorhanden.

Die Küche besitzt PVC-Boden. Die Kücheneinrichtung soll vom Mieter selbst gestellt werden.

Die Ober- und Unterschränke können aufgrund der Breite des Küchenraums sogar zweizeilig ausgeführt werden. Eine Küchentür zur Diele grenzt die Küche ab.



## Beschreibung

Die gepflegte 3 -Zimmerwohnung mit Westbalkon liegt in 2. OG rechts eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohnungen in Nürnberg-Ziegelstein.

## Lage

Die gut geschnittene Wohnung liegt gut erreichbar im Nürnberger Norden in Ziegelstein nahe dem Nürnberger Flughafen, aber doch so weit entfernt, dass keine Lärmbelastung spürbar ist.

Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen ca. 5 min zu Fuß entfernt.

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln (U-Bahnhaltstelle Ziegelstein) können als ausgezeichnet betrachtet werden.

## Sonstige Angaben

Zur Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil mit ca. 10 m<sup>2</sup>.

Es existiert ein Wäschetrockenraum im Keller. Die Waschmaschine könnte in der geräumigen Küchenzeile gestellt werden.

Wenn Sie besichtigen möchten, senden Sie bitte per E-Mail eine aussagekräftige Bewerbung an [info@die-kluge-immo.de](mailto:info@die-kluge-immo.de).

Wenn Sie Interesse an der Besichtigung haben, wenden Sie sich an den beauftragten Immobilienberater Die Kluge Immobilien GmbH per E-Mail unter [info@die-kluge-immo.de](mailto:info@die-kluge-immo.de).

Bitte stellen Sie sich kurz vor und senden uns eine ausgefüllte Selbstauskunft vorab. Wir vereinbaren dann am kommenden Samstag den Besichtigungstermin mit Ihnen.



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM





© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM