



## 90453 Nürnberg / Reichelsdorf

# IN REICHELSDORF - WIRD EINE WOHNUNG IM 1. OG FREI



**900 €**

Kaltmiete

**84 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**de Rossi Immobilien & Hausverwaltung**

Michael de Rossi

Tel.: 004991228790861

[perlen@derossi-immobilien.de](mailto:perlen@derossi-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	27.09.2028
Baujahr (Haus)	1992
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	122.00
Primär-Energieträger	GAS

### Preise & Kosten

Kaltmiete	900 €
Warmmiete	1.060 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten enthalten	×
Betriebskosten netto	300 €
Gesamtbelastung brutto	1.060 €
Mietpreis / qm	9,88 €
Kaution	2.640 €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab Ab September



## Zustand

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Balkon
- + Bad mit Wanne und Dusche
- + Gemeinschaftsgrill
- + Fahrradkeller
- + Waschraum



## Beschreibung

---

Eine schöne Wohnung zu zweit.  
Die Bilder sind exemplarisch aus der Wohnung im Erdgeschoss.

Diese Wohnung befindet sich im ersten Stock und hat den gleichen Schnitt.

Bitte keine Hunde.

Der Eingangsbereich/ Flur läßt einem die Möglichkeit auch hier seinen Esszimmerbereich aufzustellen und somit den direkten Weg aus der Küche zu nutzen.

Das Bad ist ohne Fenster, hat aber sowohl eine geräumige Dusche (die Kabine wird erneuert) als auch eine Badewanne.

Das zweite Zimmer bietet sich als Arbeits- oder Gästezimmer an.

Vom Wohnzimmer kommen Sie auf den südlich ausgerichtete Balkon mit einem Fernblick auf den Gemeinschaftsgarten.

Hier haben Sie auch einen Grill der genutzt werden darf.

## Lage

---

Zentrale Wohnlage im Nürnberger Süden, Stadtteil Reichelsdorf.  
Beste Infrastruktur.

Die S-Bahn Linie S3 und Busanschlüsse mit regelmäßigem Linienverkehr.  
Kurze Wege in die Nürnberger City oder nach Schwabach.

Alle für den Tagesbedarf notwendigen Geschäfte, Ärzte (auch eine Kinderärztin) und Zahnärzte, Apotheken, Sparkassen, Banken, Postdienststellen finden Sie in Katzwang ebenso wie das Bürgeramt Süd. Kindergärten und eine Grundschule sind ebenfalls im Ort.

## Sonstige Angaben

---

+ Erstanfragen nur per EMAIL.

+ Besichtigung nur nach Vereinbarung und Angabe der Kontaktdaten.







