



90461 Nürnberg

Sonnige 2-Zi.-Gartenwohnung mit Südterrasse + TG!
Erstbezug! Ruhig + stadtnah!



824 €

Kaltmiete

53,17 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela
Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53,17 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.05.2024
--------------	------------

Zustand

Baujahr	2023
---------	------

Preise & Kosten

Kaltmiete	824 €
provisionspflichtig	×
Kaution	2.472 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	03.11.2023
gültig bis	02.11.2033
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	60,1



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Fahrstuhl

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

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Fenster (teils bodentief) und doppelflügelige Balkontüren
- Kunststoff, 3-fach verglast, außen grau, innen weiß
- elektrische Rollläden
- Wände und Decken weiß gestrichen
- Wohnungseingangstür Aluminium, wärmegeklämt
- weiße Innentüren
- Bad Wandfliesen weiß, Boden anthrazit
- mit großzügiger, ebenerdiger Dusche
- alle anderen Böden Vinylboden Holzoptik
- Südwest-Terrasse mit Überdachung
- Beheizung mittels Fernwärme
- zentrale Warmwasserversorgung
- Digitalfunkmesser für Heizung und Rauchmelder
- Hausmeister vor Ort



Beschreibung

Die 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 53 m² bietet eine offen gestaltete Aufteilung und eine sehr gute Ausstattung. Sie befindet sich im Erdgeschoss und ist barrierefrei erreichbar, ein Lift ist vorhanden. Zu den Vorzügen gehören neben dem zeitgemäßen Grundriss, die rund 15 m² große Südterrasse und der eigene Gartenanteil. Der Mietpreis beträgt 15,50 €/m².

Die Wohnanlage in der Johann-Wolfgang-Siedlung der CAG Christliche Arbeitsgemeinschaft e.V. wird aktuell energetisch hochwertig saniert (Kfw-55). Die oberste Etage (3. OG) wurde komplett neu aufgestockt. Es stehen auf vier Geschossen neun 1-Zimmer-Apartments, sieben 2-Zimmer- und elf 3-Zimmer-Wohnungen sowie eine 4-Zimmer-Wohnung zur Verfügung. Die Einheiten sind mit dem Aufzug erreichbar und barrierefrei gestaltet (ebene Zugänge, keine Stufen in der Wohnung, breiter Türdurchgang, großzügiger Bewegungsraum in allen Bädern). Der Aufzug ist vom Keller- bis zum obersten Geschoss stufenfrei. Die beiden 2-Zimmer-Wohnungen im 3. OG werden zusätzlich rollstuhlgerecht ausgestattet. Die Architektur ist zeitlos, die Dächer werden ökologisch begrünt.

Die Außenanlagen mit großem Abstand zum Nachbarhaus werden hochwertig mit vielen Bäumen, Hecken, modernen Leuchten und Bänken, vielfältigen Kinderspielgeräten und Remisen, teils mit automatischer Bewässerungsanlage schön gestaltet.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Der Bezug ist voraussichtlich ab dem 01.05.2024 möglich.

Es kann zusätzlich ein Tiefgaragenstellplatz für 80,-- € monatlich angemietet werden. Die Tiefgarage befindet sich unter dem Nachbarhaus, es besteht ein direkter Durchgang vom Kellergeschoss zur Wohnanlage.

Lage

Der südlich vom Zentrum gelegene Stadtteil Hasenbuck überzeugt durch die stadtnahe, grüne Lage. Die Grünanlage Hasenbuck, der nah gelegene Luitpoldhain und Dutzendteich bieten vielfältige Naherholungs- und Sportmöglichkeiten. Durch die in wenigen Gehminuten erreichbare U-Bahn-Haltestelle "Hasenbuck" ist das Viertel bestens an die Innenstadt angebunden. Der Hauptbahnhof ist nur vier Stationen entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze, Kindergärten und Schulen.

Die Lage wird zudem durch den angrenzenden, neuen Stadtteil "Lichtenreuth", der derzeit entsteht aufgewertet. Hier entstehen u.a. weitere Park- und Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten und die Technische Universität.

Sonstige Angaben

Für die Nebenkostenvorauszahlung liegt ein Schätzwert von 2,70 €/m² zugrunde. Das heißt bei einer Wohnfläche von 53,17 m² fällt eine monatliche Vorauszahlung von rund 144,-- € inklusive Heizkosten an.



























