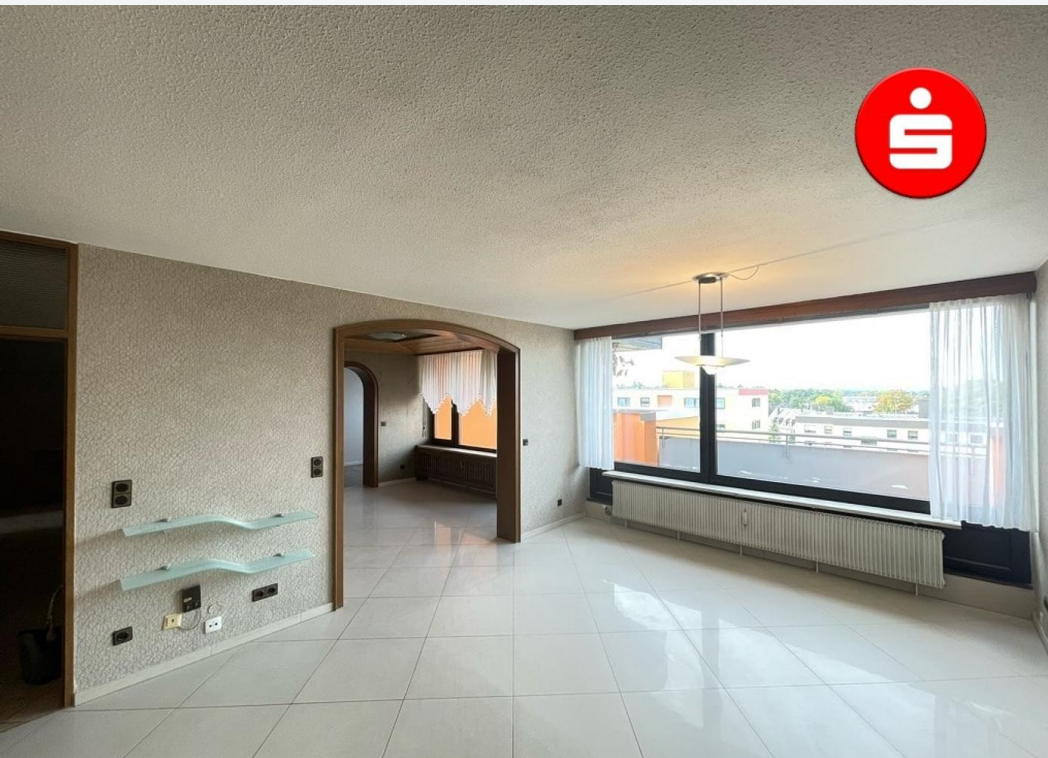




90431 Nürnberg

Schöne 4,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung



2.010 €

Warmmiete

127 m²

Wohnfläche

4,5

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Clarissa Sonnleithner

Tel.: 0911 230-1731

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	127 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Netto-Kaltniete	1.650 €
Warmmiete	2.010 €
Nebenkosten	360 €
Heizkosten enthalten	✓
Mietpreis / qm	12,99 €
provisionspflichtig	×
Kaution	4.950 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	06.02.2018
gültig bis	05.02.2028
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	131,70
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1980
letzte Modernisierung	2022
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- oberste Etage
- Balkon/Terrasse
- großzügige 4,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung Personenaufzug (2014 erneuert)
- schöner Grundriss
- Badezimmer & Gäste-WC NEU
- Balkon
- Einbauküche inkl. namhafter Elektrogeräte NEU
- Kellerabteil
- Tiefgaragen-Stellplatz



Beschreibung

Diese außergewöhnlich geschnittene 4,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 6. OG eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1980.

Über den 2014 erneuten Aufzug gelangen Sie ganz bequem in die Wohnung im 6. Stock.

Sie betreten die Wohnung über einen einladenden Flur und finden gleich auf der rechten Seite die Küche, die von Ihrem Vermieter für Sie nagelneu eingebaut wurde. Sie verfügt über namhafte Elektrogeräte und ist im Mietpreis inkludiert.

Gleich neben der Küche befindet sich das Gäste-WC, das ebenfalls erneuert wurde und optisch ein wahres Highlight ist.

Weiter den Flur entlang gelangen Sie auf der rechten Seite in einen weiteren kleinen Flur, der Sie zum Elternschlafzimmer, zum Kinder- oder Arbeitszimmer und zum Badezimmer führt. Das innen liegende Badezimmer wird aktuell noch vollständig saniert und lädt demnächst zur Erstnutzung ein.

Wieder im ersten Flur zurück betreten Sie das großzügige Wohn- und Esszimmer. Die Zimmereinteilung ist weit geschnitten und lichtdurchflutet. Es erwarten Sie hier viele schöne gemeinsame Momente mit Ihrer Familie & Ihren Freunden.

Über das Esszimmer gelangen Sie außerdem auf den schönen großen Balkon, der Ihnen eine herrliche Aussicht über Großreuth b. Schweinau bietet.

Ein weiteres Kinder- oder Arbeitszimmer befindet sich direkt neben dem Esszimmer. Somit ist genug Platz und Rückzugsmöglichkeit für jeden gegeben.

Das Angebot wird abgerundet mit einem Tiefgaragen-Stellplatz und einem eigenen Kellerabteil.

Denken Sie, diese Wohnung könnte die richtige Immobilie für Sie und Ihre Familie sein? Dann rufen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Die Gesamtmiete setzt sich wie folgt zusammen:

1.650,-€ Grundmiete + 60,-€ Tiefgaragen-Stellplatz + 360,-€ Betriebskosten = 2.070,-€
Gesamtmiete

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Nürnberger Ortsteil Großreuth bei Schweinau.

Die Gegend ist besonders attraktiv für Familien. Nicht nur mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Kindertageseinrichtungen befinden sich vor der Tür, sondern auch z.B. der West- und der Tillypark. Hier erwarten Sie schöne Spaziergänge oder Spiel-Dates mit Ihren Freunden oder Ihrer Familie.

Durch Großreuth führen zwei große Straßen. Zum einen die Wallensteinstraße, welche in Großreuth beginnt und nach Gebersdorf führt, zum anderen die Rothenburger Straße. Sowohl den Frankenschnellweg, wie auch die Südwestangente erreichen Sie in nur wenigen Minuten mit dem Auto.

Die Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist ebenfalls sehr gut. Die U-Bahn Linie U3 (Station: Gustav-Adolf-Straße) befindet sich ca. 3 Minuten entfernt.

Fazit: Perfekte Lage für Familien!

