



## 90461 Nürnberg

Stadt nah + grün! Frei ab 1.9.! Apartment mit Südwestbalkon + TG!



**544 €**

Kaltmiete

**32,99 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**  
bornemann immobilien Frau Angela Bornemann  
Tel.: +49 911 206390  
[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	32,99 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.09.2025
--------------	------------

### Zustand

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

### Preise & Kosten

Kaltmiete	544 €
provisionspflichtig	×
Kauton	1.632 €

### Energieausweis

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



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### 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 mit Fenster, gefliest
- Vinylboden Holzoptik
- großzügige ebenerdige Dusche
- Beheizung mittels Fernwärme
- zentrale Warmwasserversorgung
- Digitalfunkmesser für Heizung und Rauchmelder
- Hausmeister vor Ort



## Beschreibung

---

Das 1-Zimmer-Apartment mit einer Wohnfläche von rund 33 m<sup>2</sup> liegt im 1. OG und ist mit dem Aufzug barrierefrei erreichbar. Zu den Vorzügen gehören das Tageslichtbad mit großer ebenerdiger Dusche sowie der rund 7 m<sup>2</sup> großem Südwestbalkon.

Die Wohnanlage mit zeitloser, ansprechender Architektur wurde 2024 energetisch hochwertig saniert (Kfw-55). Die Dächer wurden ökologisch begrünt.

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

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

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

---

Die Nebenkostenvorauszahlung inklusive Heizkosten beträgt 89,-- €.









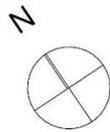












Die Zeichnungen sind für die Maßnahme nicht geeignet.  
Dargestellte Zeichen- und Flächenangaben unter Vorbehalt  
von behördlichen und technischen Änderungen.

