



## 90409 Nürnberg

Ideal für Ein oder Zwei ...

Exklusive Wohnung mit Balkon und Loggia ...



**1.000 €**

Kaltmiete

**92 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1990
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1990
---------	------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.000 €
Warmmiete	1.270 €
Nebenkosten	270 €
Aussen-Courtage	Bestellerprinzip

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich
--------------	----------------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine individuell gestaltete Wohnung im 3. Obergeschoss ( mit Aufzug ) eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Die ursprüngliche 3 Zimmer- Wohnung wurde im Jahr 2009 umgebaut und äußerst aufwändig renoviert. Dabei wurde großen Wert auf Helligkeit, Großzügigkeit und Komfort gelegt.

Mittelpunkt der Wohnung ist ein angenehm, heller Wohn- Essbereich mit einer Fläche von ca. 44 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung ist top:

angenehm helle Räume

Kaltspachteltechnik an den Wänden im Wohnzimmer

exklusives Bad im Designer- Stil mit Whirlpool- Badewanne und Sternenhimmel

Fußbodenheizung im Bad

exklusives Gäste- WC im Designer-Stil

Parkettboden im Wohnbereich

dekorative Bodenfliesen im Eingangsbereich

intelligent geplante Einbauküche

Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia und zum Innenhof ausgerichtet

hochwertige Isolierglasfenster mit elektrischen Rollläden

Zentralheizung mit Warmwasserversorgung

Aufzug ( derzeit defekt, die Sanierung vom Aufzug wird voraussichtlich bis Juli 2024 andauern )

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit einer Fläche von ca. 10 m<sup>2</sup>

## Lage

Nürnberg - Nordost -

in belebter Gegend zwischen Stadtpark und Mercado- Einkaufszentrum -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:

hier finden Sie einfach alles direkt vor Ihrer Haustüre ...

alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Praxen, Apotheken, Kindergärten, Schulen etc. sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Bus- und U-Bahnhaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Dazu ein naturnahes Umfeld mit einem hohen Freizeitwert:

z. B.: Nordostbad, Tennisclub Noris Weiss- Blau e. V.

Der idyllische Stadtpark und der Volkspark Marienberg laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radfahren oder Joggen ein.

Sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz:

zur Bundesstraße B2 mit guter Erreichbarkeit der Autobahnen A3 und A9 sowie dem Frankenschnellweg / A 73 und zur Südwesttangente sind es nur wenige Fahrminuten.

## Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis vom 6. Juni 2019 mit folgenden Angaben:



V, 107,1 kWh, Gas, Bj. Gebäude 1989, Bj. Wärmeezeuger 2012, D  
Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung inkl. der Heizkosten beträgt ca. EUR 270,00  
Die Kaution beträgt EUR 3.000,00











