



90461 Nürnberg

Stadtnah + grün! Frei ab 1.2.!Apartment mit Südwestbalkon + TG!



544 €

Kaltmiete

32,99 m²

Wohnfläche

1

Zimmer

 **bornemann**
immobilien

Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela

Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

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

Preise & Kosten

Kaltmiete	544 €
provisionspflichtig	×
Kaution	1.632 €

Energieausweis

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

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.02.2026
--------------	------------

Zustand

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



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Fahrstuhl

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

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

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, wärmegedämmt
- 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 m² 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 m² großem Südwestbalkon. Die Wohnung wird ohne Küche vermietet.

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,-- €.



 bornemann
i m m o b i l i e n













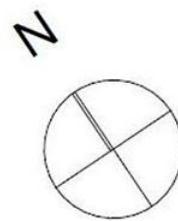












Die Zeichnungen sind für die Maßentnahme nicht geeignet.
Dargestellte Zeichen- und Flächenangaben unter Vorbehalt
von behördlichen und technischen Änderungen.

