



## 90459 Nürnberg

Grüne Lage in Nürnberg-Süd: 3 Zimmer-Whg. mit Loggia nach Südwest



**840 €**

Netto-Kaltmiete

**72 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**10 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3,5**

Zimmer

**DIE KLUGE**  
IMMOBILIENGESELLSCHAFT MBH

**Ihr Ansprechpartner**

**Die Kluge Immobilien GmbH**

Die Kluge Immobilien GmbH

Tel.: (0911) 950 78 78

[info@die-kluge-immo.de](mailto:info@die-kluge-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	72 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	5 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	840 €
Nebenkosten	135 €
Heizkosten enthalten	×
Heizkosten	100 €
provisionspflichtig	×
Kaution	2.520 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.08.2018
gültig bis	29.08.2028
Baujahr (Haus)	1973
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	89,4
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C

## Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

## Zustand

Baujahr	1973
letzte Modernisierung	2003
Zustand	nach



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Bodenbelag

Kunststoff ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Befeuern

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Die bemerkenswerte Wohnung wird im 1. OG durch eine geräumige Diele erschlossen.

In der Diele ist gleichzeitig Raum für einen Esstisch.

Von dort aus gelangt man sternförmig in alle Zimmer.

Das gemütliche Wohnzimmer besitzt einen Zugang zur Loggia (überdacht). Im Sommer kann die Loggia gewissermaßen als überdachten Freisitz auch bei regnerischem Wetter genutzt werden.

Schlafzimmer und Kinderzimmer werden ebenfalls über die Diele erschlossen.

Das Badezimmer ist groß genug um auch eine Waschmaschine, eventuell auch noch einen elektrischen Trockner aufzustellen.

Waschbecken, Toilette und Dusche sind als Sanitäreinrichtungen vorhanden. Die Wände sind mit hellen Badezimmerfliesen bis zur die Decke gefliest.

Im kleinen Flur neben dem Badezimmer befindet sich noch ein zusätzliches separates Gäste-WC.

Das Schlafzimmer besitzt einen bemerkenswerten "Sternenhimmel" mit bunten LED-Birnen.

Die Küche ist vollständig möbliert mit allen notwendigen Elektrogeräten. Wand- und Decke sind rötlich passend zu den Einrichtungsmöbeln gestrichen.

Die Elektrogeräte sind einige Jahre alt, deshalb überlässt der Vermieter die Kücheneinrichtung ohne besonderen Mietaufschlag. Sollten während der Mietzeit einzelne Geräte nicht mehr funktionieren, müssen diese allerdings vom Mieter selbst ersetzt werden.

Die Farbflächen an Wänden und Decken sind ca. 5 bis 7 Jahre alt, und können vom neuen Mieter selbst individuell nach eigenem Geschmackempfinden gestrichen werden.

Sämtliche Bodenbeläge wurden vom Vormieter im Vintage-Stil als Laminat bzw. Vinyl-Boden erneuert und bleiben nach Auszug in der Wohnung.



## Beschreibung

---

In einer gepflegten Mehrfamilienhauswohnanlage mit grünem Innenhof befindet sich diese helle Wohnung im 1. OG des Anwesens.

Die gesamte Wohnanlage wirkt von den Außenanlagen und dem Gemeinschaftseigentum her als gut bewirtschaftet, der Innenhof sowie die nach Süden orientierte gemeinschaftliche Grünfläche befinden sich in einem gepflegten Zustand.

## Lage

---

Von der Loggia der Wohnung hat man einen sehr schönen Blick ins Grüne in Richtung Gustav-Adolf-Kirche zum Schlösschen Lichtenhof.

Die Nürnberger Südstadt ist nicht gerade reich an Grünflächen, deshalb ist die Lage dieser Wohnung nahe der Parkanlage besonders erwähnenswert.

Das Nürnberger Stadtzentrum befindet sich ca. 1,2 km Luftlinie von der Adresse.

Supermärkte, Bäckerei, Ärzte (Zahnarzt, Allgemeinmediziner, etc. ) befinden sich nur fußläufig entfernt. Alle anderen Einrichtungen die eine moderne Großstadt bietet sind in kurzer Entfernung vorhanden.

Vor dem Gebäude verläuft eine ruhige Anliegerstraße auch mit einer Reihe von Pkw-Parkmöglichkeiten.

Geschäfte für die Deckung des täglichen Bedarfes wie auch Gaststätten befinden sich in nächster Umgebung ( max. 5 min zu Fuß).

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist optimal.

Kindergarten sowie Schulen sind ebenfalls in kürzester Entfernung erreichbar.

## Sonstige Angaben

---

Ein Pkw-Stellplatz in der zur Wohnanlage gehörenden Tiefgaragenanlage kann für € 70,- mtl. separat angemietet werden.

Gerne können Sie die Wohnung besichtigen. Bitte vereinbaren Sie mit unserem Hause einen individuellen Besichtigungstermin, da die Wohnung aktuell noch bewohnt ist. Wenn Sie am kommenden Samstag, den 6.4.2024 um 13 Uhr besichtigen möchten, melden Sie sich bitte per E-Mail.

Der Vollständigkeit halber senden Sie uns bitte per E-Mail aussagefähige Unterlagen an [info@die-kluge-immo.de](mailto:info@die-kluge-immo.de)





© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM





© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM





© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM