



90459 Nürnberg

Charmante Maisonette-Dachgeschosswohnung mit 3,5 Zimmern und Süd-Balkon



1.500 €

Warmmiete

96 m²

Wohnfläche

5 m²

Nutzfläche

3,5

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Clarissa Sonnleithner

Tel.: 0911 230-1731

clarissa.baier@sparkasse-nuernberg.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96 m ²
Nutzfläche	5 m ²
Zimmer	3,5
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	1.300 €
Warmmiete	1.500 €
Nebenkosten	200 €
Heizkosten enthalten	✓
Mietpreis / qm	13,54 €
provisionspflichtig	×
Kaution	3.900 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	10.11.2020
gültig bis	09.11.2030
Baujahr (Haus)	1988
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	86,00
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1988
letzte Modernisierung	2021
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Maisonette-Dachgeschosswohnung
- 4. und 5. Obergeschoss
- ca. 96 m²- Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Modernes Badzimmer mit bodentiefer Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC
- Südbalkon mit elektrischer Markise
- Abstellraum
- Garage
- Kellerabteil
- Fußbodenheizung
- Kabelanschluss



Beschreibung

Diese charmante Maisonette-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1988 und erstreckt sich über zwei Etagen im 4. Obergeschoss, welches bequem mit dem Aufzug erreichbar ist. Die Wohnung wird ab dem 30.11.2025 bezugsfrei und bietet auf insgesamt 96 m²- Wohnfläche einen außergewöhnlichen Wohnkomfort.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt in den großzügigen, offenen Wohnbereich, der mit viel Licht durchflutet ist und einen direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon bietet. Hier können Sie den Tag entspannt ausklingen lassen. Ein besonderes Highlight im Wohnbereich ist eine Leinwand für einen Beamer, die für Kinoabende in den eigenen vier Wänden sorgt. Von der Eingangshalle aus erreichen Sie zur linken Seite einen praktischen Abstellraum, das Gäste-WC sowie die Küche. Eine Küche ist nicht im Mietangebot enthalten, jedoch besteht die Möglichkeit, die vorhandene Küche der bisherigen Mieter zu übernehmen.

Über eine stilvolle Wendetreppe im Wohnbereich gelangen Sie in die obere Etage der Maisonettewohnung. Hier erwarten Sie zwei Schlafzimmer, sowie ein modernes, innenliegendes Badezimmer, das 2021 umfassend renoviert wurde. Das Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen, bodentiefe Dusche und einem Waschmaschinenanschluss – so wird der Alltag noch komfortabler.

Ein weiteres besonderes Merkmal dieser Wohnung ist das zusätzliche halbe Zimmer, das über eine Sambatreppe aus dem Kinderzimmer zugänglich ist. Es eignet sich ideal als Büro, Hobbyraum oder für individuelle Nutzungsmöglichkeiten und bietet zusätzlichen Raum für Ihre persönlichen Bedürfnisse.

Das Angebot wird durch ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet, und eine angrenzende Garage abgerundet, die für 60 EUR monatlich zur Verfügung steht.

Die Kaltmiete für diese Wohnung beträgt 1.300,00 EUR monatlich, zuzüglich 200,00 EUR Nebenkosten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dann vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit uns!

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich im Nürnberger Stadtteil Gibitzenhof in einer ruhigen Seitenstraße. Die gute Infrastruktur des Stadtteils setzt sich nicht nur aus den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, der Versorgung mit Ärzten und Apotheken zusammen, sondern hat auch eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV. Von hier aus sind Sie in wenigen Minuten mitten in der Nürnberger Innenstadt, am Hauptbahnhof sowie der U-Bahnstation Frankenstraße, von welcher aus Sie das gesamte Stadtgebiet ohne PKW einfach erreichen können.

















