



## 90449 Nürnberg

N-Röthenbach! Ruhig + zentral! Moderne 3-Zi.-Whg. mit EBK + Südbalkon!



**924 €**

Kaltmiete

**77,2 m²**

Wohnfläche

**3**

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	77,2 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1973
Zustand	modernisiert

### Preise & Kosten

Kaltmiete	924 €
Nebenkosten	162 €
provisionspflichtig	×
Kaution	2.772 €

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	11.12.2017
gültig bis	10.12.2027
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	150,6
Primär-Energieträger	Fernwärme



## Ausstattung

### Bad

Wanne ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuernng

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- moderne Innentüren
- weiße, dreifach verglaste Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollläden
- Vinylböden
- Bad Warmwasser Elektrodurchlauferhitzer
- Küche Warmwasser Elektro-5l-Speicher
- weiße Einbauküche mit Elektrogeräten
- Flur mit verschiedenen Schränken
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- WC separat
- Beheizung mittels Fernwärme



## Beschreibung

---

Die helle 3-Zimmer-Wohnung wurde vor einigen Jahren renoviert und überzeugt mit einer zeitgemäßen Ausstattung (weiße Einbauküche inkl. Elektrogeräte, moderne Schränke im Flur). Die Lage im 4. OG (der Aufzug hält im Zwischengeschoss) garantiert einen schönen Ausblick und eine gute Belichtung. Der Südbalkon mit einer Grundfläche von rund 8 m<sup>2</sup> ist mit einer elektrischen Markise versehen. Bad und WC sind getrennt und in hellen Farben eingerichtet. Die Schränke im Flur bieten einen guten Stauraum.

Die gepflegte Wohnanlage befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit viel Abstand zu den Nachbarhäusern.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. An gemeinschaftlichen Räumen stehen Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradkeller zur Verfügung.

Der Wohnung ist zum 01.02.2026 beziehbar. Die Mindestmietdauer soll für 12 Monate vereinbart werden.

## Lage

---

Der Stadtteil Röthenbach bei Schweinau, nur wenige Kilometer südwestlich von der Innenstadt entfernt, weist eine hervorragende Infrastruktur auf. U-Bahn- und Bushaltestelle befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenso sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken.

## Sonstige Angaben

---

Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt 162,-- € (ohne Heizkosten).























