



## 90459 Nürnberg

# Schöne 3 Zi-whg. mit Balkon Nbg.Südstadt



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH

**975 €**

Netto-Kaltmiete

**99 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### 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	99 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	10 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	01.01.2013
Baujahr (Haus)	1920
Energieverbrauchskennwert	180
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Fernwärme

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	975 €
Nebenkosten	250 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×
Innen-Courtage	2 NM €
Kaution	2.925 €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Zustand

Baujahr	1920
letzte Modernisierung	2013
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Bodenbelag

Parkett ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Befeuering

Fernwärme ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die gesamte Wohnung wurde modern renoviert. Auf Vorder- und Hofseite sind moderne, energiesparende Kunststofffenster eingebaut, die die Heizkosten überschaubar machen.

Der Grundriss wirkt durch die zum Ess- und Wohnzimmer offene Küche äußerst modern.

Die Wände in der gesamte Wohnung sind gepflegt und weiß gestrichen.

Das renovierte Badezimmer besitzt ein Fenster zum Innenhof. Waschbecken,, Duschwanne mit Ganzglaselement, verchromter Handtuchheizkörper, Fußbodenheizung und Badewanne gewährleisten besonders hohen Wohnkomfort. Die großzügige Badewanne bringt Badespass für alle Bewohner. In dem geäumigen Badezimmer ist außerdem genügend Platz für die Waschmaschine, so daß man nicht durch das Treppenhaus in den Keller muß um die Wäsche zu versorgen..

Selbstverständlich existiert ein separates Gäste-WC.

Ein geräumiges Schlafzimmer und ein Kinder- oder Arbeitszimmer mit Fenster zum Innenhof sichern großzügigen Wohnkomfort.

Die Bodenbeläge sind mit Parkett und/oder Fliesen belegt.

Ein eigener Kellerraum als Abstellraum ist natürlich selbstverständlich.

Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Fernwärmesation im Kellergeschoss. Jeder Mieter rechnet mit dem Lieferanten (N-Ergie) selbständig ab, sodaß in den angegebenen Hausnebenkosten die separaten Kosten für Wärme und Warmwasser zu berücksichtigen sind.



## Beschreibung

---

Die sehr schön geschnittene Wohnung liegt im 1. OG eines vor 8 Jahren von Grund auf renovierten Mehrfamilienhauses.

Im Treppenhaus wurden alte erhaltenswerte Bauteile geschmackvoll in Szene gesetzt.

Eine neu belegte Holztreppe führt ins 1. OG.

Im gesamten Gebäude befinden sich nur 4 Wohneinheiten sowie eine ruhige Büro-/Ladenfläche im Erdgeschoss.

Der grüne Innenhof kann ohne Übertreibung als grüne Oase bezeichnet werden.

## Lage

---

Das Anwesen liegt unmittelbar an der Stichstraße zur Fußgängerzone des Aufseßplatzes in der Nürnberger Südstadt gelegen.

Der geräumige große Balkon ist nach Süden zum Innenhof hin orientiert.

## Sonstige Angaben

---

Die Kücheneinrichtung ist vom Mieter zu stellen.

Das gesamte Mietklientel in dem Gebäude ist äußerst freundlich und gepflegt.

Für die Anmeldung zur Besichtigung bitten wir Sie um die Zusendung eines E-mails mit aussagekräftigen Informationen an [info@die-kluge-immo.de](mailto:info@die-kluge-immo.de).

**ACHTUNG: AUFGRUND DER LAUFENDEN BAUMABNAHMEN IST DER VERMIETER BEREIT DIE MIETE ZU REDUZIEREN! BITTE SENDEN SIE EINE E\_MAIL-BEI INTERESSE!**

**WENN SIE AM KOMMENDEN SAMSTAG, DEN 11. MAI 2024 UM 15 Uhr BESICHTIGEN MÖCHTEN, SENDEN SIE UNS BITTE EINE SELBSTAUSKFUNT UNTER [INFO@DIE-KLUGE-IMMODE](mailto:info@die-kluge-immode) UND TEILEN UNS BITTE MIT; OB SIE AM SAMSTAG KOMMEN KÖNNEN. WIR MELDEN UND UMGEHEND.**



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



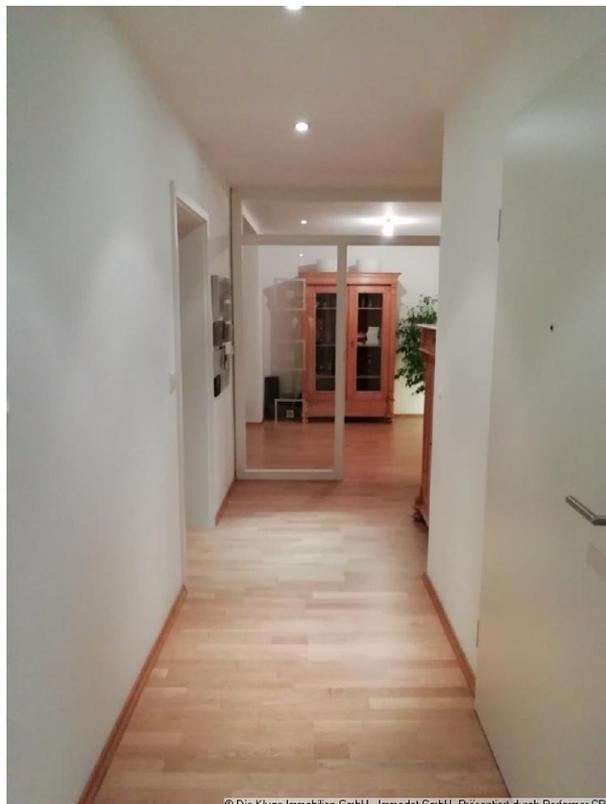
© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© 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









© 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