



## 90489 Nürnberg

Für Selbstrenovierer, 1,5 Zimmer Appartement mit Balkon, Nähe Wöhrder See



**475 €**

Netto-Kaltmiete

**34 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1,5**

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	34 m <sup>2</sup>
Zimmer	1,5
Schlafzimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	3 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	475 €
Nebenkosten	100 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Innen-Courtage	2 NM €
Kaution	1.425 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	28.09.2015
gültig bis	27.09.2025
Baujahr (Haus)	1960
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	90
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	C

## Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

## Zustand

Baujahr	1960
letzte Modernisierung	1990
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

DV-Verkabelung ✓

### Bodenbelag

Laminat ✓

Kunststoff ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

### Raumaufteilung:

Die Wohnung besitzt einen kleinen Flur, einen großzügigen Wohn-/Schlafraum der mit ausreichend Platz für ein gemütliches Sofa, Bett und Homeoffice Arbeitsplatz ausgestattet sein kann.

### Küche:

Sie hat ausreichend Platz um alle notwendigen Elektrogeräte sowie eine Waschmaschine zu stellen. Ein Esstisch oder ein kleiner Essbereich findet in der Küche ebenfalls ausreichend Raum.

Die Küchenzeile sollte vom Mieter selbst beschafft werden. Es besteht die Möglichkeit eine Waschmaschine in die Küchenzeile zu integrieren.

### Badezimmer:

innenliegendes, helles Badezimmer mit Waschbecken, WC und Badewanne, etwa 1,50 m hoch gefliest.

### Wichtig:

Die gesamte Wohnung ist für Selbstrenovierer gedacht.

Der Fußbodenbelag sollte vom Mieter selbst eingebaut werden.

Sämtliche Wände wurden mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Decken wurden ebenfalls gestrichen.

Ein kleiner Balkon ist zur Hofseite ist nach Südwesten orientiert und kann für ein ausgiebiges abendliches Sonnenbad genutzt werden.



## Beschreibung

---

Das Mehrfamilienhaus liegt nahe der Technischen Hochschule Nürnberg. Die Wohnung liegt in der 2. Etage. Die Altersstruktur der anderen 8 Mietparteien im Hause ist gemischt.

Im EG befindet sich ein Pizzalieferservice.

## Lage

---

In der begehrten Gegend Nürnberg -Wöhrd befindet sich dieses großzügige 1,5 Zi. Appartement mit Balkon zum Selbstrenovieren.

Die optimale Lage mit ausgezeichneter Anbindung zum städtischen Leben zeichnet diese Wohnung besonders aus.

Die Wohnung ist ideal gelegen zur Technischen Hochschule. Sie ist fußläufig in 5 min zu erreichen.

Der Park Wöhrder Wiese sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung sind besonders hervorzuheben.

## Sonstige Angaben

---

Wenn Sie besichtigen möchten, senden Sie bitte aussagekräftige Unterlagen an die beauftragte Immobilienfirma unter [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





