



90408 Nürnberg

Top Grundriss im Nürnberger Norden! WG geeignet!



800 €

Kaltmiete

55 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH

Tom Knöllinger

Tel.: +49 911 - 74 89 99 54

tom.knoellinger@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	55 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	27.12.2028
Baujahr (Haus)	1904
Endenergiebedarf	209.10
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaltmiete	800 €
Warmmiete	900 €
Nebenkosten	100 €
Heizkosten enthalten	×
Betriebskosten netto	100 €
Gesamtbelastung brutto	900 €
Kaution	2.400 €

Zustand

Baujahr	1904
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
WG-geeignet	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

unterkellert

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



Beschreibung

Zur Vermietung steht eine ca. 55 m² große, gepflegte Wohnung mit 3 Zimmern, welche sich im 2. Stock eines gepflegten Altbaus befindet.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur alleinigen Nutzung, als auch für eine Wohngemeinschaft.

Die Raumaufteilung umfasst zwei kleinere, nahezu gleich große Zimmer, ein größeres Zimmer, ein Badezimmer sowie einen Wohnbereich mit angrenzender Küche.

Die Wohnung wird über eine Gasetagenheizung beheizt und liegt zentral, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote.

Die Wohnung ist ideal geeignet für zwei Personen, insbesondere Studierende oder Berufstätige.

Lage

Das Anwesen befindet sich im beliebten Stadtteil „Gärten hinter der Veste“ im Nürnberger Norden, die ideale Lage für Menschen, die zentrumsnah wohnen möchten.

Eine gewachsene Infrastruktur mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, eine Grund- und Hauptschule sowie Kinderbetreuungseinrichtungen in der unmittelbaren Umgebung machen dieses Wohngebiet besonders attraktiv. In nur 10 Minuten erreichen sie mit dem Fahrrad die historische Nürnberger Burg sowie den Nürnberger Stadtpark.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist mit den Haltestellen der Straßenbahnlinie 6 und der U- Bahn U3 sichergestellt. Mit dem Pkw haben Sie über den Nordring und die B4 eine schnelle Anbindung an die A73, A3, A9 und den Nürnberger Flughafen.

Bei diesem Standort finden Sie viele Faktoren, die für eine gute Vermietbarkeit und ein Wertsteigerungspotential stehen – Beliebtheit, Lebensqualität und gute Verkehrsanbindung.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.12.2028.

Endenergiebedarf beträgt 209.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

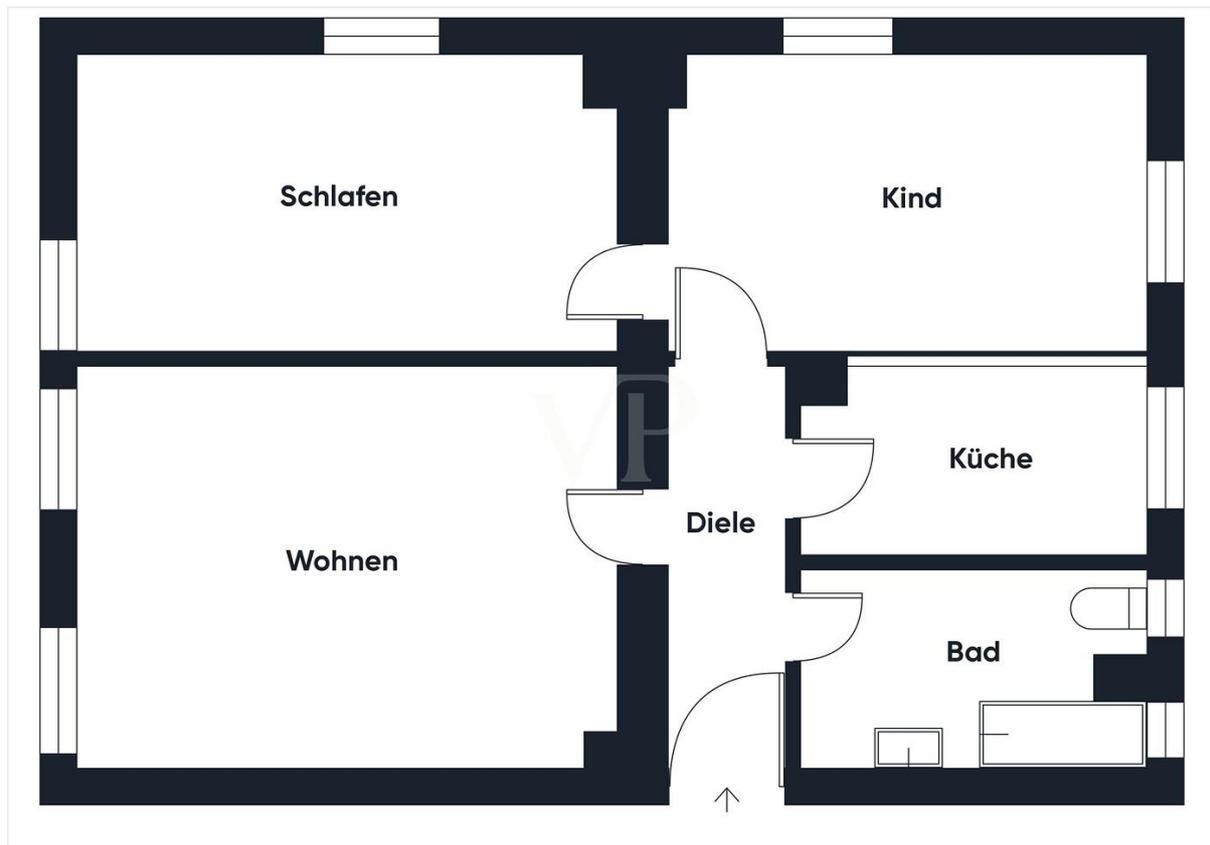














Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg



Immobilienbewertung – *exklusiv, professionell und kostenfrei.*

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.home.von-poll.com



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen

