



## 90453 Nürnberg / Neukatzwang

# WUNDERSCHÖNER SÜDBALKON IN NEUKATZWANG - 3 ZIMMER UND EIN DUPLEXPARKER



**1.030 €**

Kaltmiete

**88,6 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**de Rossi Immobilien & Hausverwaltung**

Michael de Rossi

Tel.: +4991228790861

[perlen@derossi-immobilien.de](mailto:perlen@derossi-immobilien.de)



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88,6 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.030 €
Warmmiete	1.290 €
Nebenkosten	210 €
Heizkosten enthalten	✓
Heizkosten	113 €
Betriebskosten netto	210 €
Gesamtbelastung brutto	1.290 €
Heizkosten netto	113 €
Kaution	3.000 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.10.2028
Baujahr (Haus)	1994
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	130.00
Primär-Energieträger	GAS

## Allgemeine Infos

verfügbar ab 01. Oktober

## Zustand

Baujahr	1994
letzte Modernisierung	2018
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

### unterkellert

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

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Fußbodenheizung mit elektrisch gesteuerten Thermostaten;
- + Einbauküche mit allen Elektrogeräten;
- + separater Essbereich (gleich neben der Küche);
- + Bad mit Badewanne, Dusche und WC -Gäste-WC;
- + Abstellraum in der Wohnung;
- + großzügige Südbalkon mit elektrischen Sonnenmarkisen;
- + TG-Stellplatz (Duplex);
- + Kellerabteil;
- + Waschkeller;
- + abschließbare Fahrradraum;
- + Hausmeisterservice und Gebäudereinigung



## Beschreibung

---

Vollumfänglich schön. In schöner Lage in Katzwang.  
Sonnenbalkone und große helle Zimmer.  
Hervorragend geeignet für berufstätige Paare ohne Hund.  
Hunde fühlen sich hier nicht wohl.

## Lage

---

Neukatzwang.

Ausgestattet mit guten öffentlichen Verkehrsanbindungen  
Bus und S-Bahn.  
Einkaufsmöglichkeiten mehrere Discounter,  
Ärzte und viele mehr.  
Mehrere Kitas und ebenso die Grund- und Realschule haben  
wir Vorort.

















