



90461 Nürnberg

Eine wahre Perle! Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit außergewöhnlichem Niveau!



1.420 €

Warmmiete

116 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

 **Sparkassen
Immobilien**
in Vertretung der
VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio

port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	116 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	1.200 €
Warmmiete	1.420 €
Nebenkosten	220 €
provisionspflichtig	×
Kaution	3.600 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.04.2021
gültig bis	19.04.2031
Baujahr (Haus)	1961
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	139,90
Primär-Energieträger	Öl, Erdgas leicht

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.10.2024
Ab-Datum	01.10.2024

Zustand

Baujahr	1961
letzte Modernisierung	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

Bodenbelag

Marmor	✓
Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Echtholzparkett
- EG mit Gartenanteil
- Balkon/Terrasse
- 2 Zimmer im Hochparterre, 1 Zimmer im Erdgeschoss
- Hochwertige Böden: Marmor, Parkett, Kork, Vinyl, Fliesen
- einzigartige Schreinerarbeiten an Decken, Böden & Einbauten
- ruhige Lage, trotzdem sehr gute Infrastruktur
- Bj 1961
- ca. 116 m² Wohnfl.
- Öl-Heizung & Warmwasseraufbereitung durch Gas-Durchlauferhitzer
- gepflegtes, ruhiges 6-Parteien- Haus



- Teils überdachte Terrasse & Mitnutzung des Gemeinschaftsgartens
- Einbauküche neu & in Miete inkludiert
- Wa-Ma-Anschluss im Keller in einem Waschaum
- Kellerabteil



Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem kleinen ruhigen Mehrfamilienhaus im Hochparterre bzw. im Erdgeschoss. Insgesamt wohnen hier weitere 5 Parteien, die schon seit mehreren Jahren aus diesem Haus ein harmonisches, erholsames zu Hause geschaffen haben.

Die frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung vereint stilvolles Design und höchsten Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten spürt man die Liebe zum Detail: Hochwertige Böden aus z.B. edlem Marmor und feinem Parkett verleihen der Wohnung eine elegante Atmosphäre.

Das harmonische Badezimmer mit Badewanne lädt zum Entspannen ein, während das separate WC für zusätzlichen Komfort sorgt.

Die neu gestaltete Küche lässt keine Wünsche offen und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen.

Das großzügige Schlafzimmer begeistert mit seiner charmanten Holzdecke und den maßgefertigten Einbauschränken – ein Raum, der Ruhe und Geborgenheit ausstrahlt.

Das Highlight der Wohnung ist das weitläufige Wohn- und Esszimmer: Großzügige Fensterflächen lassen viel Licht herein und bieten einen herrlichen Blick ins Grüne. Die kunstvollen Deckenarbeiten und der hochwertige Parkettboden unterstreichen den besonderen Charakter dieses Raumes.

Von hier aus führt der Weg auf die teils überdachte Terrasse – der perfekte Ort für gemütliche Stunden im Freien. Wenige Stufen führen direkt in den gemeinschaftlich genutzten Garten, der Ruhe und Naturverbundenheit vermittelt.

Über die Diele gelangt man ins Erdgeschoss, wo ein weiteres WC und ein vielseitig nutzbares Hobby- oder Arbeitszimmer mit neuem Vinylboden auf Sie warten. Auch hier bietet ein direkter Zugang zum Garten zusätzlichen Komfort.

Optional kann eine geräumige Einzelgarage (27 Quadratmeter) angemietet werden, die ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum bietet.

Der Waschraum im Keller ist mit einem Anschluss für Ihre Waschmaschine ausgestattet, und ein privates Kellerabteil bietet weiteren Stauraum.

Diese charmante Wohnung kombiniert stilvolle Handwerkskunst, hochwertigen Wohnkomfort und idyllische Außenbereiche und ist ideal für Menschen, die das Besondere suchen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern.

Der Stadtteil Hummelstein bietet eine gute Anbindung an die Innenstadt durch öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und Straßenbahnen.

Auch die Südstadt von Nürnberg, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, ist schnell erreichbar.

Die Lage ist zentral und dennoch ruhig, und es gibt viele Grünflächen in der Nähe, wie den Hummelsteiner Park, der sich hervorragend für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten eignet.



Fazit: Eine kleine grüne Oase inmitten von Nürnberg!

Sonstige Angaben

Sehr geehrte Mietinteressenten,

wir freuen uns auf ihre schriftliche Kontaktaufnahme.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der hohen Nachfrage leider nicht jede Anfrage einzeln beantworten können. Anfragen mit persönlichen Angaben (Wie viele Personen einziehen wollen, Haustiere vorhanden, Berufstätigkeit etc.) werden bevorzugt bearbeitet.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

























































Illustration © immoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich