



90419 Nürnberg

TOP Johannis: 3,5 Zi., 2 Balkone, Top-Lage, Küche



1.320 €

Netto-Kaltmiete

110 m²

Wohnfläche

5 m²

Nutzfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Die Kluge Immobilien GmbH

Die Kluge Immobilien GmbH

Tel.: (0911) 950 78 78

info@die-kluge-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m ²
Nutzfläche	5 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	5 m ²
Kellerfläche	5 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	1.4.2025
--------------	----------

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	1.320 €
Nebenkosten	275 €
provisionspflichtig	×
Kautions	3.960 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	06.10.2020
Baujahr (Haus)	1963
Energieverbrauchskennwert	143,9
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1963
letzte Modernisierung	2021
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bad

Dusche ✓

Bodenbelag

Laminat ✓

Kunststoff ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Vom Treppenhaus mit Aufzug oder über die Treppe gelangt man in den großzügigen Eingangsbereich der Wohnung.

Es erschließt sich ein offener Dielenverteiler mit Wohn-Essbereich mit ca. 48 m². Hier gibt es ausreichend Raum für eine Sitzlandschaft und einen großen Esstisch.

Ein direkter Zugang über die Balkontüre führt zu einem Südbalkon mit ca. 5 bis 6 m² Fläche.

Vom Eingangsbereich gelangt man in das Badezimmer mit Fenster. Das Badezimmer mit Fliesen wurde erst ca. 5 Jahren erneuert. Es ist eine großzügige Duschwanne mit Ganzglastelement eingebaut. Ein Fenster im Bad in Richtung Nordseite sorgt für eine gute Belüftung. Darüber hinaus ist ein großzügiges Waschbecken eingebaut sowie ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner.

Vom Eingangsdielenbereich grenzt direkt die Küche mit Küchentüre an. Damit ist eine kurze Distanz zum Esstisch im Wohnbereich gewährleistet. Auf der Küchennordseite befindet sich ein kleiner Frühstücksbalkon begehbar von der Küche aus. Die beiden möblierten Küchenseiten sind etwa 8 Jahre alt. Ober-, Unterschränke und E-geräte können auf Wunsch abgelöst werden oder für einen Mietpreis von € 50,- weiterhin angemietet werden. Alle notwendigen Elektrogeräte wie Herd, Dunstabzug, Kühlschrank und Geschirrspüler sind vorhanden und in die beiden Zeilen integriert.

Man gelangt vom Eingangsbereich außerdem in die beiden etwa gleich großen Schlaf- oder Arbeitszimmer. Zwischen den beiden Zimmern ist das separate WC mit kleinem Waschbecken situiert.

Die im 2. OG gelegene Wohnung verfügt über einen hochwertigen Laminatboden. Sanitärbereiche und Küche sind gefliest.

Sehr praktisch ist ein kleiner ca. 2 m² großer Abstellraum in der Wohnung.



Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung, eventuell könnte noch im DG ein Dachbodenabteil zur Verfügung gestellt werden.



Beschreibung

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus den sechziger Jahren mit insgesamt 10 Wohnungen können wir Ihnen diese helle freundliche 3, 5 Zimmerwohnung.

Die Wohnung ist nach Süden orientiert und besitzt 2 Balkone.

Lage

Johannis - mehr vom Leben!

Das charmante Stadtviertel bezaubert mit seinem historischen Ambiente und seiner lebendigen Infrastruktur.

Egal ob Sie einen lauen Sommerabend in den Pegnitzauen genießen oder das historische Ambiente z. B. der Hesperidengärten genießen möchten - in St. Johannis sind viele der schönsten Plätze Nürnbergs ganz nah.

Aber auch die Nähe zu großen Arbeitgebern wie KLINIKUM NÜRNBERG_NORD, MÜLLER-Verlag, etc. die teilweise zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell zu erreichen sind, zeichnen die besondere Lage für Leben und Arbeiten aus.

Die verkehrstechnische Infrastruktur ist optimal mit bester Anbindung zu Flughafen, Bundesautobahnen und Straßenbahn, etc. ist für innerstädtisches Wohnen nahezu optimal.

Ein besonderer Pluspunkt bietet St. Johannis durch seine unkonventionelle und hervorragende Restaurantszene.

Von sterneverdächtigen Küchenchef*innen bis zu sternbesitzenden Spitzenköchen*innen, trendigen Sushi-Restaurants oder dem Lieblingsitaliener um die Ecke -hier findet man alles, was Magen und Herz begehren.

Sonstige Angaben

Wenn Sie besichtigen möchten, senden Sie uns bitte ihre aussagekräftigen Unterlagen an info@die-kluge-immo.de. Wir setzen uns dann umgehend mit Ihnen in Verbindung.

Die Wohnung ist derzeit vom Vormieter noch bewohnt. Deshalb müssen wir bei der Terminierung eines Besichtigungstermines auch die Terminvorstellungen des Vormieters berücksichtigen.

Eine Garage kann für € 100,- zusätzlich angemietet werden.



© 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



Galaxy S24

© 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



© 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