



90461 Nürnberg

Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Südwestbalkon + TG-Stellplatz! Stadtnah + grün!



1.164 €

Kaltmiete

78,66 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela

Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	78,66 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	2023
---------	------

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.164 €
Nebenkosten	213 €
provisionspflichtig	×
Kaution	3.492 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	03.11.2023
gültig bis	02.11.2033
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	60,1



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Fenster (teils bodentief) und doppelflügelige Balkontüren
- Kunststoff, 3-fach verglast, außen grau, innen weiß
- elektrische Rollläden
- Wände und Decken weiß gestrichen
- Wohnungseingangstür Aluminium, wärmegeklämt
- weiße Innentüren
- Bad gefliest
- alle anderen Böden Vinylboden Holzoptik
- großzügige ebenerdige Dusche
- Beheizung mittels Fernwärme
- zentrale Warmwasserversorgung
- Digitalfunkmesser für Heizung und Rauchmelder
- Hausmeister vor Ort



Beschreibung

Die Wohnanlage in der Johann-Wolfgang-Siedlung der CAG Christliche Arbeitsgemeinschaft e.V. wurde 2023/2024 energetisch hochwertig saniert (Kfw-55). Die oberste Etage (3. OG) wurde komplett neu aufgestockt. Die ansprechende Architektur ist zeitlos, die Dächer werden ökologisch begrünt.

Die 3-Zimmer-Wohnung mit rund 79 m² Wohnfläche befindet sich im 2. OG. Ein zeitgemäßer Grundriss und eine gute Ausstattung gehören zu den Vorzügen der Wohnung. Sie verfügt über einen rund 8 m² großen Balkon mit optimaler, südwestlicher Ausrichtung.

Die Wohnung ist mit dem Aufzug erreichbar und barrierefrei gestaltet (ebene Zugänge, keine Stufen in der Wohnung, breiter Türrdurchgang, großzügiger Bewegungsraum im Bad). Der Aufzug ist vom Keller bis zum obersten Geschoss stufenfrei.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Die Außenanlagen mit großem Abstand zum Nachbarhaus wurden hochwertig mit vielen Bäumen, Hecken, modernen Leuchten und Bänken, vielfältigen Kinderspielgeräten und Remisen, teils mit automatischer Bewässerungsanlage schön gestaltet.

Es kann zusätzlich ein Tiefgaragenstellplatz für 80,-- € monatlich angemietet werden. Die Tiefgarage befindet sich unter dem Nachbarhaus, es besteht ein direkter Durchgang vom Kellergeschoss zur Wohnanlage.

Lage

Der südlich vom Zentrum gelegene Stadtteil Hasenbuck überzeugt durch die stadtnahe, grüne Lage. Die Grünanlage Hasenbuck, der nah gelegene Luitpoldhain und Dutzendteich bieten vielfältige Naherholungs- und Sportmöglichkeiten. Durch die in wenigen Gehminuten erreichbare U-Bahn-Haltestelle "Hasenbuck" ist das Viertel bestens an die Innenstadt angebunden. Der Hauptbahnhof ist nur vier Stationen entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze, Kindergärten und Schulen.

Die Lage wird zudem durch den angrenzenden, neuen Stadtteil "Lichtenreuth", der derzeit entsteht aufgewertet. Hier entstehen u.a. weitere Park- und Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten und die Technische Universität.

Sonstige Angaben

Für die Nebenkostenvorauszahlung liegt ein Schätzwert von 2,70 €/m² zugrunde. Das heißt bei einer Wohnfläche von 79 m² fällt eine monatliche Vorauszahlung von rund 213,-- € inklusive Heizkosten an.



 **bornemann**
i m m o b i l i e n

























