



## 90459 Nürnberg

\*\*\* Besichtigung Samstag, 17.8.2024 um 17 Uhr: 1,5  
Zimmerwohnung in Nbg.-Südstadt



**440 €**

Netto-Kaltmiete

**37 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**1,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Die Kluge Immobilien GmbH**

Die Kluge Immobilien GmbH

Tel.: (0911) 950 78 78

[info@die-kluge-immo.de](mailto:info@die-kluge-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	37 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	3 m <sup>2</sup>
Zimmer	1,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	440 €
Nebenkosten	175 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Innen-Courtage	2 NM €
Kautions	1.320 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	06.08.2024
gültig bis	05.08.2024
Baujahr (Haus)	1900
Energieverbrauchskennwert	150
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

## Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2024
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

DV-Verkabelung ✓

### Bodenbelag

Laminat ✓

Kunststoff ✓

### Befeuuerung

Gas ✓

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die gesamte Wohnung wurde 2024 generalsaniert und wird nun wieder zum ersten Mal vermietet.

Die Wohnung besitzt ein kleines Schlafzimmer abgetrennt mit einer Glasschiebetüre vom Wohnzimmer in dem auch die Küchenzeile eingebaut werden sollte.

Das Badezimmer besitzt ein Fenster. Es wurde neu renoviert und besitzt eine moderne Duschwanne mit Glaselement. Die Fliesenfarbe ist weiß. Ein Schrank für Handtücher oder Wäsche ist im Badezimmer vorhanden, sowie genügend Platz für eine Waschmaschine.

Die gesamte Elektrik einschließlich Steckdosen und Schalter wurde geprüft. Alle Heizkörper wurden erneuert.

Die Außenwände erhielten eine Innendämmung, die im aktuellen Energieausweis noch nicht berücksichtigt wurde.

Sämtliche Wände und Decken wurden weiß gestrichen.

Die hochwertigen Vinylböden in Holzoptik sind fußangenehm und pflegeleicht und geben der Wohnung ein gemütliches Interieur. Besonders erwähnenswert sind die Echtholztüren, die geölt wurden und mit Klinken, die zu perfekt zu den Türen passen, ausgestattet sind.

Eine Küchenzeile muss durch den Mieter\*in selbst eingebaut werden.

Sämtliche Kunststoffenster verfügen über Außen-Jalousien.



## Beschreibung

---

Wir können Ihnen in der Nürnberger Südstadt (Galgenhof) in einer gesuchten Wohnlage diese neu renovierte 1,5 Zimmer-Wohnung gelegen in einem 3 geschossigen malerischen Rückgebäude anbieten.

Das gesamte Rückgebäude wurde im Jahre 2000 generalsaniert.

Die Wohnung überblickt einen grünen Innenhof.

## Lage

---

- Nürnberg Südstadt
- Nähe Aufsessplatz
- Nahe an der Fussgängerzone
- U-Bahnhaltestelle in drei Minuten zu Fuß erreichbar

## Sonstige Angaben

---

In den Nebenkosten sind Vorauszahlungen für sonstige Betriebskosten, Zentralheizung (Gas) und Warmwasser enthalten.

Ihren individuell zu verbrauchenden Strom können Sie über einen von Ihnen frei wählbaren Provider selbst beziehen.

Die gepflegte neu renovierte Wohnung ist nur für eine Person optimal geeignet.

Wir weisen darauf hin, dass in der Nachbarschaft eine Kirchengemeinde ihr Domizil besitzt und es zu gewisser Lärmbelästigungen infolge von Gottesdiensten oder Musikübungsstunden kommen kann.

Zur Vorbereitung der Besichtigung senden Sie uns bitte ihre Unterlagen per E-Mail zu unter [info@die-kluge-immo.de](mailto:info@die-kluge-immo.de)



© 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



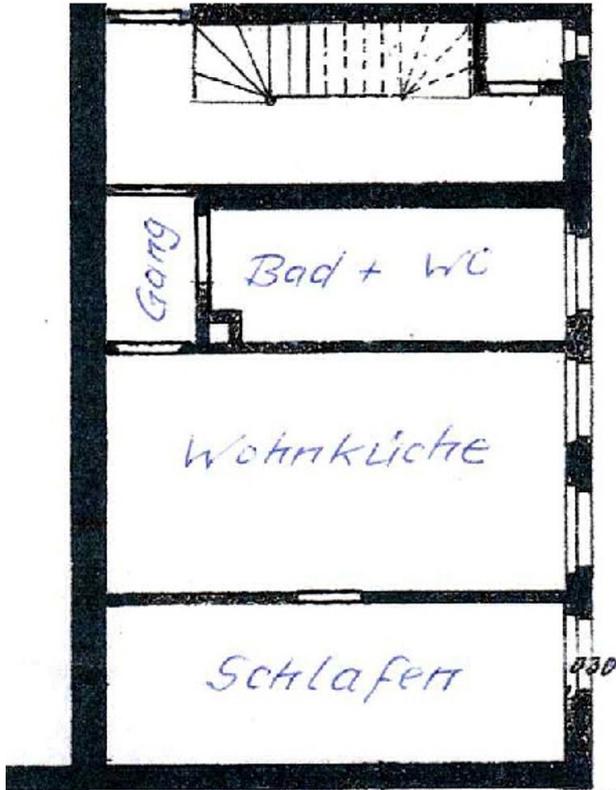
© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© 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