



90482 Nürnberg

*** Neubau : 3-Zim.-Penthaus, Dachterrasse, tolle Küche Nbg.-Laufamholz



1.500 €

Netto-Kaltmiete

99 m²

Wohnfläche

10 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Die Kluge Immobilien GmbH

Die Kluge Immobilien GmbH

Tel.: (0911) 950 78 78

info@die-kluge-immo.de

© Die Kluge Immobilien GmbH

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	99 m ²
Nutzfläche	10 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	12 m ²
Kellerfläche	10 m ²

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	1.500 €
Nebenkosten	400 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Innen-Courtage	2,38 NM €
Kaution	4.350 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	09.01.2025
gültig bis	08.01.2035
Baujahr (Haus)	2025
Energieverbrauchskennwert	18,5
Primär-Energieträger	Wärmepumpe
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Zustand

Baujahr	2025
letzte Modernisierung	2025
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befuerung

Solar	✓
Luft-Wärmepumpe	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die Ausstattung der Neubauwohnung ist bemerkenswert:

- Ein hochwertiger Edelstahlaufzug führt direkt in die geräumige Diele der Wohnung.
- Sämtliche Räume sind mit hochwertigem, aber pflegeleichtem Holzparkett mit Fußbodenheizung ausgelegt. Nur der Sanitär- und Küchenbereich wurde natürlich mit Fliesenbelag ausgestattet.
- Der großzügige Grundriss macht Wohnen, Chillen, Feiern und Kochen komfortabel möglich.
- Im Wohn-Essbereich befindet sich eine hochwertige Kücheneinrichtung mit dunkler, geschmackvoller Granitarbeitsplatte sowie einer pflegeleichten Granit-Rückwand.
- Die Arbeitsinsel in Richtung Ess-Bereich unterstützt den Blick zu Gästen sowie andererseits zu Koch bzw. zur Köchin.
- Alle zweckmäßigen Küchenmöbel (Apothekerschränke, Ober- und Unterschränke) sowie hochwertige Elektrogeräte (Spülmaschine, E-Herd mit Induktions-Feld, Backofen, Edelstahlkühlschrank, Dunstabzug) sind vorhanden.

Im Mietpreis ist die Nutzung der neuen Küche mit einkalkuliert!

- Neben der Markenküche existiert separat ein direkt zugänglicher praktischer kleiner Abstellraum für Waschmaschine, Kühlschrank sowie Lagermöglichkeiten notwendiger Utensilien.
- Das Badezimmer ist hell sowie raumhoch gefliest und kann als Design-Badezimmer bezeichnet werden. Es besitzt selbstverständlich ein Fenster für die natürliche Lüftung.
- Die separate Gästetoilette ist großzügig und ebenfalls bis zur Decke hell gefliest.
- Die bemerkenswerte Wohnung besitzt 2 Dachterrassen mit umlaufender Begrenzung in



vorteilhafter Süd-Ausrichtung.

- Die Tiefgarage mit direktem Zugang zum Aufzug ist bequem zu erreichen.

Der Tiefgaragenstellplatz kann mit € 100,- mtl. angemietet werden. Am Tiefgaragenstellplatz befindet sich aktuell eine abschließbare 220 Volt-Steckdose sowie eine 11 kW-Wallbox von Fa. Heidelberg.



Beschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Die eigenen vier Wände sind weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf!

In einer immer hektischer werdenden Welt geben sie Schutz und bieten Ruhe für das persönliche und familiäre Zusammensein und die berufliche Konzentration.

Gleichzeitig findet jeder Bewohner*in einen komfortablen Rückzugsort für Entspannung und genügend Freiraum zur Entfaltung.

Die moderne Wohnanlage wurde soeben fertig gestellt, und ist in 6 villenartige Häuser untergliedert.

Die Anzahl der Wohngeschosse beträgt maximal 2 Vollgeschosse sowie einer Penthaus-Ebene.

Lage

Die Überschrift "Wohnen im gesuchten Nürnberger Osten in Laufamholz" bietet alles, was das Nürnberger Lebensgefühl auszeichnet!

Gerne informieren wir Sie persönlich über das Privileg, in diesem Stadtteil zu wohnen!

Ein Pluspunkt der Wohnlage ist die gewachsene Umgebung in diesem Stadtteil mit der kurzen Entfernung zur S-Bahnstation Laufamholz, die nur 3 min zu Fuß entfernt liegt!
Damit ist die Nürnberger City in spätestens 10 min erreichbar.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des persönlichen Bedarfes sind in naher Distanz erreichbar.

Zudem bietet die Lage eine optimale ärztliche Versorgung in unmittelbarer Nähe.

Durch die S-Bahnstation sind auch alle Einkaufs- und Vergnügungsorte, die das Wohnen in der Metropolregion Nürnberg reizvoll machen, in kurzer Entfernung erreichbar.

Sonstige Angaben

Wenn Sie am kommenden Sonntag um 15 Uhr besichtigen möchten, senden Sie uns bitte aussagekräftige Unterlagen per E-Mail an info@die-kluge-immo.de.

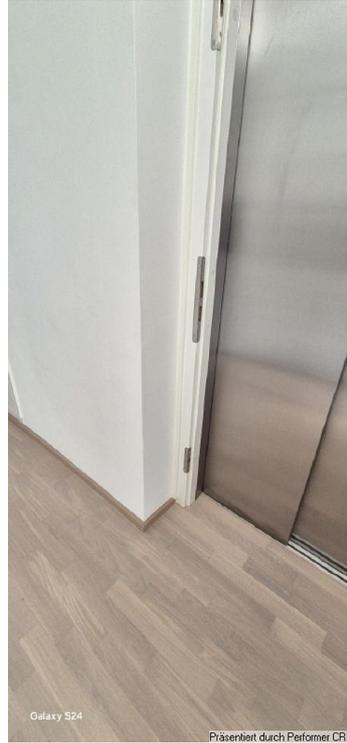
Wir teilen Ihnen dann umgehend die Adresse mit.







Galaxy S24
Präsentiert durch Performer CRM



Galaxy S24
Präsentiert durch Performer CRM

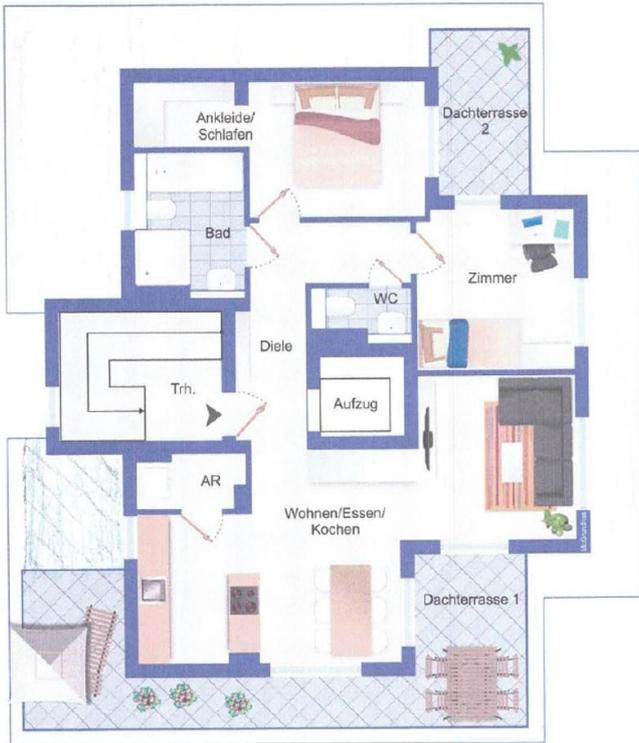


Galaxy S24

© 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