



## 90408 Nürnberg

# Gesuchte Nordstadtlage! Freie 3-Zi.-Wohnung mit Balkon + Garage!



**860 €**

Kaltmiete

**68,55 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**  
 bornemann immobilien Frau Angela Bornemann  
 Tel.: +49 911 206390  
[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68,55 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.04.2024
gültig bis	23.04.2034
Baujahr (Haus)	1950
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	165,2

### Preise & Kosten

Kaltmiete	860 €
Nebenkosten	160 €
provisionspflichtig	×
Kaution	2.580 €

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1950
---------	------



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster
- weiß lackierte Holztüren
- Wohn-, Schlafzimmer und Flur Holzdielen
- Küche, Balkonzimmer, Bad und WC mit PVC-Böden (Holzoptik)
- Bad mit Fenster, Badewanne und Waschbecken
- separates WC, ebenfalls mit Fenster
- Küche weißer Fliesenspiegel
- Gas-Etagenheizung



## Beschreibung

---

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. OG (kein Lift) eines schönen Altbaus mit insgesamt neun Wohnungen und einer ruhigen Ladeneinheit. Die Wohnung bietet mit Tageslichtbad, einer guten Aufteilung und dem Balkon mit schönem Ausblick attraktive Vorzüge. Ein charmantes Ausstattungsdetail sind die originalen Holzdielenböden im Schlaf-, Wohnzimmer und Flur. Der südöstlich ausgerichtete Balkon ist vom Arbeitszimmer aus begehbar.

Die Einbauküche inklusive Waschmaschine kann vom Vormieter abgelöst werden.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Für den Garagenstellplatz im Innenhof fallen zusätzlich monatlich 100,-- € an.

## Lage

---

Die Nordstadt zählt zu den beliebtesten Lagen in Nürnberg. Das Straßenbild prägen überwiegend ansprechend renovierte Jugendstilhäuser.

Die U-Bahnhaltestelle "Kaulbachplatz" ist nur wenige Gehminuten entfernt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in der näheren Umgebung. Die Burg, der Hauptmarkt und die Altstadt sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße.

## Sonstige Angaben

---

Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt 160,-- € ohne Heizkosten.

























