



90461 Nürnberg

Stadt nah + grün! Zum 01.10.! Apartment mit SW-Balkon + TG (optional)!



546 €

Kaltmiete

33,09 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	33,09 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.10.2026
--------------	------------

Zustand

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

Preise & Kosten

Kaltmiete	546 €
provisionspflichtig	×
Kaution	1.638 €

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	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Fahrstuhl

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

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Beschreibung zur Ausstattung

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



Beschreibung

Das helle Apartment bietet einen effizienten Grundriss und eine zeitgemäße, gute Ausstattung. Es verfügt über ein Tageslichtbad und einen rund 7 m² großen Südwestbalkon. Die Wohnung liegt im 2. OG (Lift) und ist barrierefrei gestaltet (ebene Zugänge, keine Stufen in der Wohnung, breiter Türdurchgang, großzügiger Bewegungsraum im Bad). Der Aufzug ist vom Keller- bis zum obersten Geschoss stufenfrei.

Die neuwertige Einbauküchenzeile kann vom Vermieter für 800,-- € abgelöst werden.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Die Wohnanlage in der Johann-Wolfgang-Siedlung wurde 2023 energetisch hochwertig saniert (Kfw-55). Die ansprechende Architektur ist zeitlos, die Dächer wurden ökologisch begrünt. 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 33 m² fällt eine monatliche Vorauszahlung von rund 89,-- € inklusive Heizkosten an.















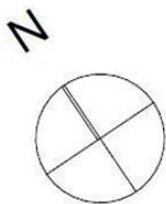












Die Zeichnungen sind für die Maßentnahme nicht geeignet.
Dargestellte Zeichen- und Flächenangaben unter Vorbehalt
von behördlichen und technischen Änderungen.

