



**90429 Nürnberg**

FÜR STADTLIEBHABER - ZENTRALE WOHNUNG - U-BAHN ZU FUSS ERREICHBAR -WG MÖGLICH



**900 €**

Kaltmiete

**85 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**de Rossi Immobilien & Hausverwaltung**

Michael de Rossi

Tel.: 004991228790861

perlen@derossi-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	900 €
Warmmiete	1.150 €
Nebenkosten	250 €
Heizkosten enthalten	✓
Heizkosten	100 €
Betriebskosten netto	250 €
Gesamtbelastung brutto	1.150 €
Heizkosten netto	100 €
Kaution	2.550 €

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

### Zustand

letzte Modernisierung	2012
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Etagenheizung, Gasheizung  
4. OG ohne Aufzug  
großes Tageslichtbad



## Beschreibung

MAXIMUM 2 PERSONEN.

### OBJEKTBESCHREIBUNG:

Sie suchen die Nähe zum Zentrum?  
Lieben den Sound der City?  
Sind gerne und viel unterwegs?

Dann ist das Ihre Wohnlocation zum Durchstarten. Die Wohnung befindet sich im 4 OG ohne Aufzug.  
Schlaf- und Wohnzimmer sind angenehm und großzügig geschnitten.

Das Bad hat Tageslicht, Wanne.

Es gibt ein Durchgangszimmer. Alle anderen Räume sind vom Flur erreichbar.

HEIZKOSTEN SIND IN DEN NEBENKOSTEN ENTHALTEN - 200,00 EUR inklusive Hausmeisterservice.

\* DIE WOHNUNG BEFINDET SICH IM 4. STOCKWERK OHNE AUFZUG.  
\* PARKPLATZ NUR DIE ÖFFENTLICHEN BEREICHE VOR DER HAUSTÜRE:

Nun können wir besichtigen gehen.

## Lage

Sie sind an der Hauptschlagader der Stadt. Hier pulsiert die Stadt. Sie haben beide Seiten, tolle Verkehrsanbindung mit dem PKW wie auch mit den Öffentlichen.

Beste Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz (U-Bahn Bärenschänze liegt nur ca. 3 Gehminuten entfernt!),

Die andere Seite:

Urlaubsfeeling pur...mit den ersten Sonnenstrahlen im Frühjahr füllen sich die Pegnitzauen, die sich als grüne Achse durch die Stadt ziehen. Für Radfahrer, Jogger und Inline-Skater sind die langen, glatten Teerwege im Grünen ein ideales Pflaster für sportliche Aktivitäten. Freunde ausgedehnter Picknicks und Grillpartys finden überall auf den grünen Wiesen in der Sonne oder im Schatten von Bäumen ein Plätzchen zum Essen und Feiern.











