



## 90475 Nürnberg

Fischbach, ruhige Lage Nähe Ortskern! Ansprechende 3,5-Zi.-Wohnung, EBK, 2 Loggien + TG!



**1.150 €**

Kaltmiete

**100 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	100 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Loggia	2

#### Energieausweis

Art	Verbrauch
Aussteldatum	15.06.2019
gültig bis	14.06.2029
Baujahr (Haus)	1989
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	113
Wertklasse	D

#### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.150 €
Nebenkosten	250 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kaution	3.450 €

#### Allgemeine Infos

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

#### Zustand

Baujahr	1989
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Serviceleistungen

Einkaufsservice	✓
-----------------	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und Essdiele Parkettböden
- große Loggia mit Holzbelag vom Wohn- und Schlafzimmer aus begehbar
- zweite Loggia, Zugang von Essdiele
- Küche mit heller Einbauküche (Naturholzfronten) ausgestattet
- Flure und Küche hell gefliest
- zeitgemäß ausgestattetes Bad
- nahezu ebenerdige Dusche mit Glastrennwand, zwei Waschbecken und WC
- zudem separates WC
- helle Naturholztüren, teils mit seitlichen Glaselementen
- Holzfenster mit Jalousien
- die Fenster werden im Laufe des Jahres erneuert
- Wände Raufaser weiß gestrichen
- Fußbodenheizung



## Beschreibung

Die ansprechende Eigentumswohnanlage "Am Schloßpark" wurde 1989 erstellt. Die geräumige 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. OG und zeichnet sich durch einen gelungenen Grundriss mit wenig Fluranteil und einer schönen Ausstattung aus. Wohnbereich und Essdiele sind durch bodentiefe Fensterelemente mit Balkontüren, die sich gesamt bzw. nahezu über die gesamte Raumbreite erstrecken, hell und sonnig. Eine Glastür zur Essdiele sorgt für eine zusätzliche gute Belichtung. Die rund 8 m<sup>2</sup> große Westloggia ist vom Wohn- und Schlafzimmer aus begehbar. Von hier bietet sich ein schöner Blick auf die Wohnanlage und ins Grüne.

Vor der Essdiele liegt die zweite Loggia. Die angrenzende Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche mit hellen Holzfronten ausgestattet. Zwischen Kinder-/Arbeits- und Schlafzimmer befindet sich das geschmackvoll gestaltete Duschbad, das vor ca. 12 Jahren erneuert wurde. Im Kinder-/Arbeitszimmer befindet sich ein raumhoher Einbauschränk.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Für den Tiefgaragenstellplatz fallen zusätzlich 60,-- € monatlich an.

Die Wohnung ist frei und kann kurzfristig bezogen werden.

## Lage

Der südöstlich vom Zentrum gelegene Stadtteil Fischbach, umgeben vom Lorenzer Reichswald, zeichnet sich durch seine grüne Umgebung aus und zählt zu den beliebten Nürnberger Wohnlagen. Im Ortszentrum finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ebenso Kindergärten und Grundschule. Die Bushaltestelle mit Anbindung zur S- und U-Bahn liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Fischbach ist über die B4 gut und schnell erreichbar. Die Autobahnanschlussstelle der A9 liegt ebenfalls in der Nähe.

Ruhige Seitenstraße in der Nähe vom Ortskern. Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Restaurants und die Bushaltestelle sind bequem zu Fuß erreichbar.

## Sonstige Angaben

Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt 250,-- € inklusive Heizkosten.

Haustiere sind nicht erlaubt.



































