



## 90408 Nürnberg

# 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Tiefgaragenstellplatz in der Nürnberger Nordstadt

OERTER  
IMMOBILIEN



**830 €**

Kaltmiete

**75 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Oerter Immobilien e.K.**

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

[info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Wohnfläche               | 75 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                   | 3                 |
| Schlafzimmer             | 2                 |
| Badezimmer               | 1                 |
| Balkone / Terrassen      | 1                 |
| Balkon / Terrassenfläche | 11 m <sup>2</sup> |

### Preise & Kosten

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Kaltmiete            | 830 €  |
| Nebenkosten          | 250 €  |
| Heizkosten enthalten | ✓      |
| provisionspflichtig  | ✗      |
| Kautionsstext        | 2490 € |



## Energieausweis

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Art                       | Verbrauch     |
| Ausstelldatum             | 19.05.2021    |
| gültig bis                | 18.05.2031    |
| mit Warmwasser            | ✓             |
| Baujahr (Haus)            | 2005          |
| Wertklasse                | A             |
| Gebäudeart                | Wohngebäude   |
| Energieverbrauchskennwert | 47            |
| Primär-Energieträger      | Erdgas leicht |

## Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 2005 |
|---------|------|



## Ausstattung

### Bad

|        |   |
|--------|---|
| Wanne  | ✓ |
| Dusche | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

Baujahr 2005

ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 Zimmer mit guter Raumaufteilung

Wohnbereiche:

Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon

Schöner, großzügiger Balkon

Parkettboden in den Wohnräumen

Küche & Bad:

Separate Küche (ohne Einbauküche)

Fliesenboden in Küche und Bad

Innenliegendes Badezimmer

Ausstattung mit Badewanne und Dusche

Komfort & Technik:

Gaszentralheizung

Tiefgaragenstellplatz inklusive

Praktisches, ebenerdig erreichbares Abstellabteil



## Beschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage der Nürnberger Nordstadt (Rollnerstraße) überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, angenehme Wohnqualität und eine zentrale, gleichzeitig gut angebundene Umgebung.

Da die Wohnung aktuell noch bewohnt ist, bitten wir um Verständnis, dass wir nur wenige Bilder zeigen können.

Auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum großzügigen Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die großen Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre und viel Tageslicht.

Die Wohnung verfügt über zwei weitere gut nutzbare Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer einrichten lassen. Die separate Küche bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung und wird ohne Einbauküche vermietet – ideal für Mieter, die ihre eigenen Vorstellungen umsetzen möchten.

Das innenliegende Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche – ein komfortabler Vorteil im Alltag.

In den Wohnräumen sorgt ein gepflegter Parkettboden für ein angenehmes Wohngefühl, während Küche und Bad mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind. Ergänzt wird das Angebot durch ein praktisches, ebenerdig erreichbares Abstellabteil.

Ein besonderer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht – ein echter Vorteil in dieser zentralen Lage und bereits im Mietangebot enthalten.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Fazit:  
Eine ideal geschnittene Wohnung in gefragter Lage

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Nürnberg-Maxfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind schnell erreichbar; direkt in der Rollnerstraße (quasi gegenüber) befindet sich beispielsweise ein REWE-Markt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Der Stadtteil Maxfeld ist an das Nürnberger U-Bahn-Netz angebunden, zudem bestehen gute Verbindungen in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof.

Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie gastronomische Angebote befinden sich im erweiterten Umfeld. Eine Wohnlage, die urbanen Komfort und kurze Wege ideal miteinander verbindet.

## Sonstige Angaben

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und



erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an [info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: [www.oerter-immobilien.de](http://www.oerter-immobilien.de)











