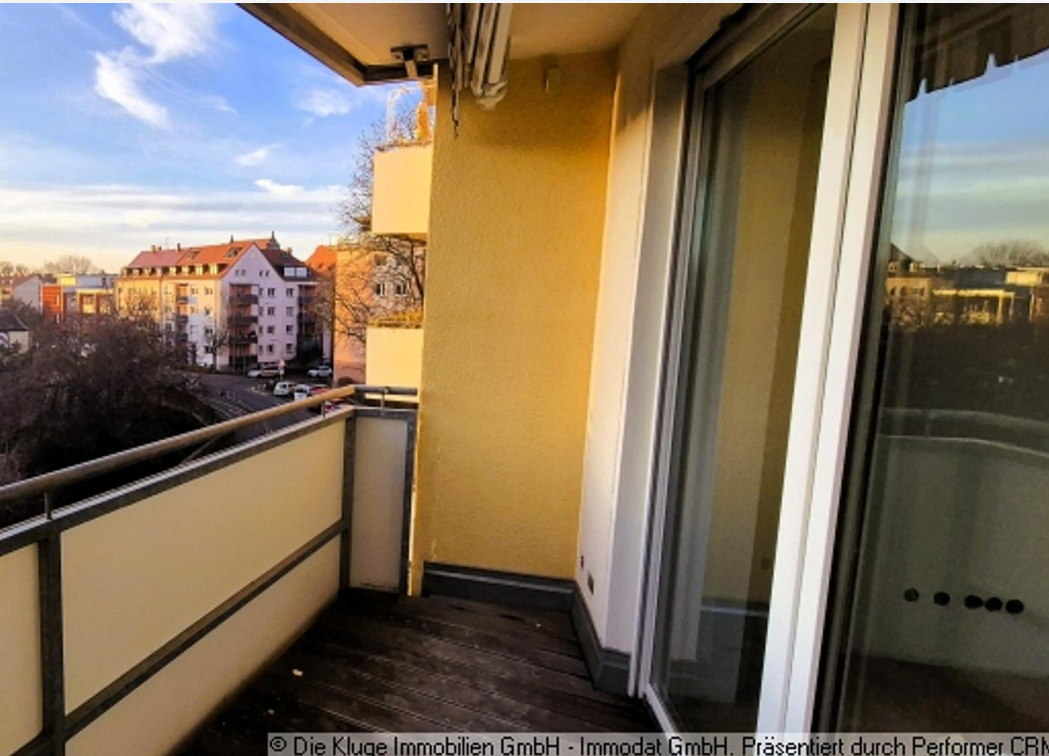




## 90409 Nürnberg

# \*\*\* Topwohnung: Citylage mit Burgblick und Balkon



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM

**795 €**

Netto-Kaltmiete

**72 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Die Kluge Immobilien GmbH**

Die Kluge Immobilien GmbH

Tel.: (0911) 950 78 78

[info@die-kluge-immo.de](mailto:info@die-kluge-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	72 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Kellerfläche	10 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Aussteldatum	15.11.2028
gültig bis	14.11.2028
Baujahr (Haus)	1965
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Erdgas leicht

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	795 €
Nebenkosten	250 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kaution	2.385 €

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1965
letzte Modernisierung	2007
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bodenbelag

Laminat ✓

Kunststoff ✓

### Befeuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Raumaufteilung

-Wohnzimmer:

Das geräumige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Ein große Balkontüre mit Rollläden sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus besteht natürlich direkter Zugang zum Balkon.

-Schlafzimmer:

Das helle Schlafzimmer ist zur Nordseite orientiert und bietet genügend Raum für ein großes Doppelbett sowie einen großzügigen Kleiderschrank. Hier lässt sich eine persönliche Ruheoase einrichten. Auch für einen Home-Office-Arbeitsplatz oder einen großzügigen Schminkbereich ist ausreichend Platz vorhanden.

-

Arbeits- bzw. Kinderzimmer:

Ein drittes Zimmer, zur Hofinnenseite orientiert, steht als Arbeits- oder Kinderzimmer zur Verfügung. Dieser Raum kann individuell genutzt werden.

-Küche:

Die Wohnung verfügt über eine separate Küche. Eine Kücheneinrichtung mit Herd, Spülmaschine, Waschmaschine, Dunstabzugshaube ist in der Wohnung vorhanden. Sie wurde von mit Möbel eines schwedischen Möbelhauses im Jahr 2021 als Winkelzeile eingebaut. Die Küche kann abgelöst oder für € 60,- mtl. weiter angemietet werden.

-Badezimmer:

Das Badezimmer ist mit Badewanne sowie Einbauwaschbecken und großem Toilettenspiegel ausgestattet.



-Toilette: Eine Toilette befindet sich in einem separaten Raum.

-Flur:

Der Flur verfügt über einen Abstellschrank bzw. über ein Einbauregal in das verschiedene Utensilien gelagert werden können.

Die gesamte Wohnung ist mit geschmackvollem Nußbaumlaminat sowie hellen Fliesen im Flur und Badezimmerbereich ausgestattet.



## Beschreibung

---

Wir bieten Ihnen eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus den 1960er-Jahren mit insgesamt 10 Wohneinheiten an.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und funktionale Grundrissgestaltung und eignet sich ideal für zwei Personen mit einem Kind.

## Lage

---

Die Wohnung befindet sich im gefragten, innengelegenen Stadtteil Nürnberg-St. Sebald mit Blick in Richtung Universität und Nürnberger Burg.

Trotz der zentralen Lage zeichnet sich das Umfeld durch eine ruhige Wohnatmosphäre aus. Der Rathenauplatz ist in ca. 3 Minuten fußläufig erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien.

Die Nürnberger Innenstadt mit dem bekannten Hauptmarkt, auf dem jährlich der weltberühmte Christkindlesmarkt stattfindet, ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Mit dem Pkw besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahnen in Richtung Würzburg, Berlin und München.

Sämtliche Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten wie Supermärkte, Restaurants, Schulen und Parks befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

## Sonstige Angaben

---

Der Mietvertrag sieht eine jährliche Erhöhung der Kaltmiete um 25,00 € vor.  
Die Mindestmietdauer beträgt 1,5 Jahre. Die Heizkosten sind in den Nebenkosten enthalten.  
Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Gas-Durchlauferhitzer in der Küche, für den sich der Mieter selbstständig bei einem Anbieter anmeldet.

Für Besichtigungstermine kontaktieren Sie bitte den allein beauftragten Immobilienberater unter [info@die-kluge-immo.de](mailto:info@die-kluge-immo.de) unter 0911/950 7878.



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM





© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM