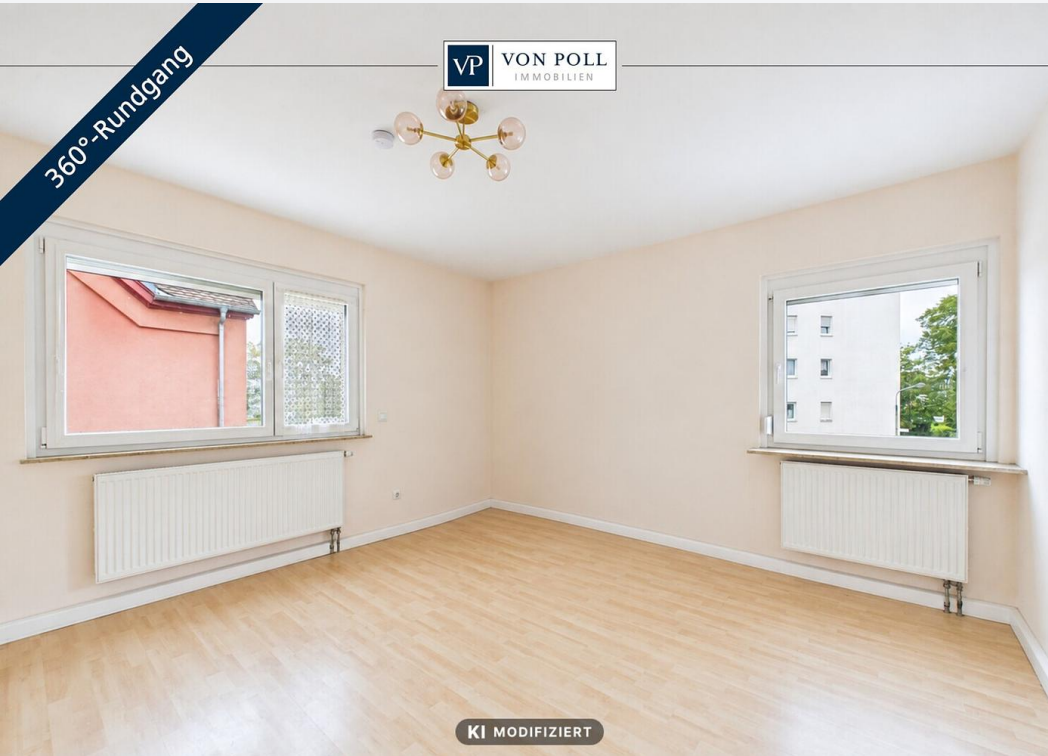




90411 Nürnberg

Mieten & Genießen: 2 Zimmer & 31 m² Terrasse



800 €

Kaltmiete

58 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH

Max Pabst

Tel.: 004991174899952

max.pabst@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	31 m²

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	30.07.2034
Baujahr (Haus)	1961
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	90.82

Preise & Kosten

Kaltmiete	800 €
Warmmiete	940 €
Nebenkosten	140 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	140 €
Gesamtbelastung brutto	940 €
provisionspflichtig	×
Kaution	2.400 €

Zustand

Baujahr	1961
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 58 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses
- 2 Zimmer mit durchdachtem Grundriss
- Großzügig geschnittenes, helles Wohn- und Esszimmer
- Moderne 3-fach-Verglasung an den Fenstern
- Ca. 31 m² große Dachterrasse über das Treppenhaus erreichbar Zentraler Flur mit Zugang zu allen Räumen
- Gut geschnittenes Schlafzimmer mit Platz für Doppelbett und Schrank
- Helle Fliesen und funktionale Einbauküche mit Elektrogeräten
- Modern weiß gefliestes Bad mit Badewanne, WC und Handtuchheizkörper
- Pflegeleichter Laminatboden in den Wohnräumen
- 1. innenliegender Abstellraum vom Flur aus erreichbar und 2. Abstellraum mit Fenster und Waschmaschinenanschluss über die Küche erreichbar
- Privates Kellerabteil



Beschreibung

Diese mit rund 58 m² Wohnfläche hervorragend geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein außergewöhnliches Freiluft-Extra.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle, großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer, das durch seine großen, dreifach verglasten Fenster eine lichte und einladende Atmosphäre bietet. Ein ganz besonderes Highlight erwartet Sie direkt nebenan: Über das Treppenhaus erreichen Sie eine eigene, beeindruckende, ca. 31 m² große Dachterrasse. Diese bietet außergewöhnlich viel Platz für Terrassenmöbel, Bepflanzung und entspannte Stunden an der frischen Luft.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentraler Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Hier befindet sich auch ein praktischer, innenliegender Abstellraum, der wertvollen Stauraum für Haushaltsutensilien oder Garderobe bietet. Das Schlafzimmer überzeugt durch seinen optimalen Schnitt mit hervorragenden Stellflächen für ein großes Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank.

Die separate Küche ist hell gefliest und bereits mit einer funktionalen Einbauküche samt Elektrogeräten ausgestattet. Von hier aus betritt man direkt den 2. Abstell- und Hauswirtschaftsraum, der mit einem eigenen Fenster und dem Anschluss für die Waschmaschine punktet. Das Badezimmer ist modern in Weiß gefliest und mit einer Badewanne, WC sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet. In den Wohnräumen ist pflegeleichter Laminatboden verlegt und ein privates Kellerabteil rundet dieses attraktive Mietangebot ab.

Lage

Diese Mietwohnung überzeugt durch ihre attraktive und lebendige Lage im Nürnberger Stadtteil Schoppershof – eine perfekte Verbindung aus modernem urbanen Wohnen, hervorragender Infrastruktur und erstklassiger Anbindung. Das Viertel hat sich in den letzten Jahren zu einem dynamischen und begehrten Wohnquartier entwickelt, das seinen ganz eigenen, charmanten Charakter bietet.

Der Alltag gestaltet sich denkbar komfortabel: Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – von Supermärkten und Bäckereien bis hin zu kleinen Fachgeschäften – befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Nähe. Auch das beliebte Einkaufszentrum Mercado an der Äußeren Bayreuther Straße sowie verschiedene Restaurants und Cafés sind im Handumdrehen erreicht. Für Erholung und Sport im Grünen sorgt der nahegelegene Volkspark Marienberg, der mit seinen weitläufigen Parkanlagen zu Joggingrunden, Picknicks oder entspannten Spaziergängen einlädt.

Besonders Pendler und unternehmungslustige Stadtmenschen profitieren von der unschlagbaren Verkehrsanbindung: Über die U-Bahn-Station Herrnhütte (Linie U2) gelangen Sie auf direktem Weg und ohne Umsteigen in rund sieben Minuten in die Nürnberger Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Autofahrer schätzen die schnelle Erreichbarkeit der Äußeren Bayreuther Straße sowie die unmittelbare Nähe zur Autobahn A3 (Anschlussstelle Nürnberg-Nord), die eine optimale Anbindung in alle Richtungen garantiert. Auch der Albrecht Dürer Flughafen ist in nur wenigen Minuten erreicht.

Sonstige Angaben

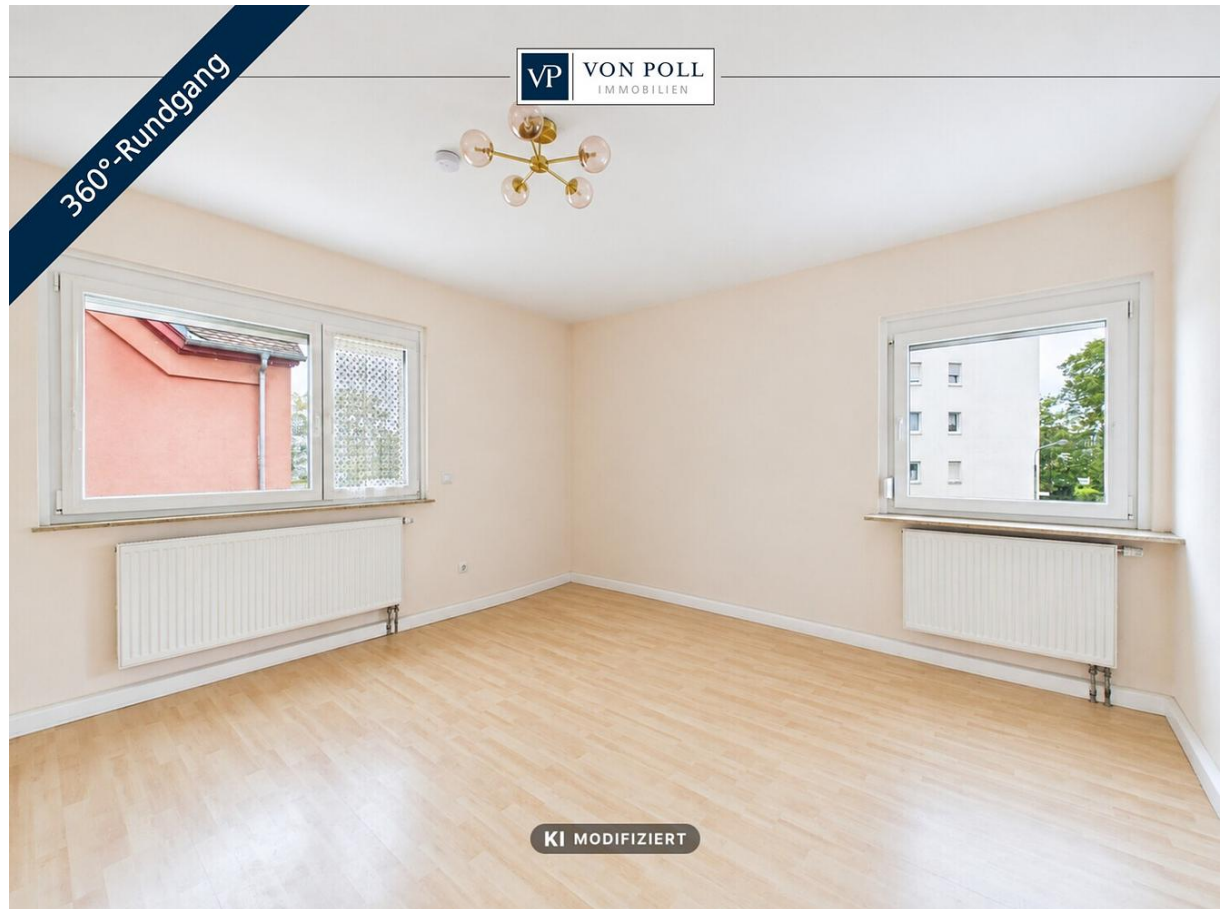
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die



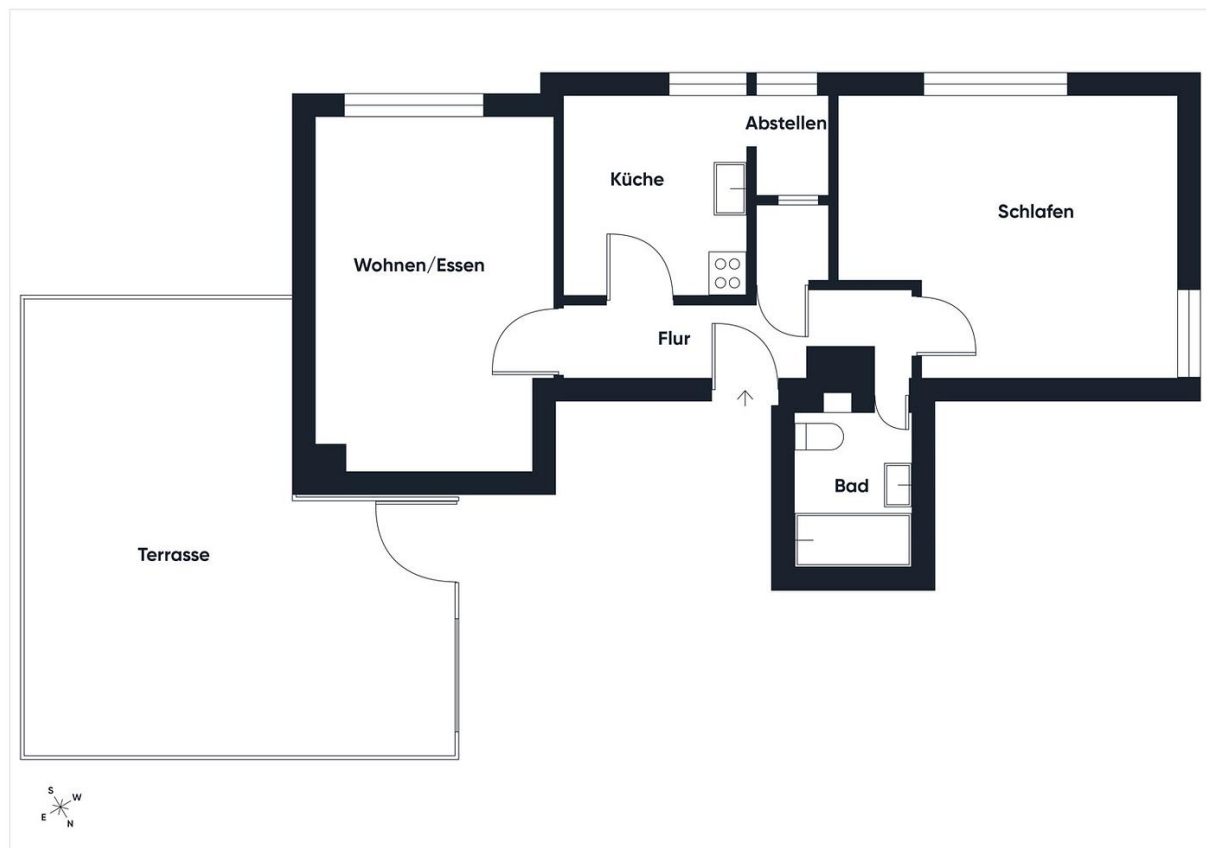
darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.









**Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.**

www.von-poll.com/nuernberg





Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg



Immobilienbewertung – *exklusiv, professionell* und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com



www.von-poll.com/nuernberg



