



## 90429 Nürnberg

# Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung in Nürnberg mit Balkon



**1.830 €**

Warmmiete

**105 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Clarissa Sonnleithner

Tel.: 0911 230-1731

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Wohnfläche               | 105 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                   | 3                  |
| Schlafzimmer             | 1                  |
| Badezimmer               | 1                  |
| Balkone / Terrassen      | 1                  |
| Balkon / Terrassenfläche | 1 m <sup>2</sup>   |

### Energieausweis

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Baujahr (Haus) | 1880            |
| Text           | Ein Energiepass |

### Preise & Kosten

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Netto-Kaltmiete      | 1.360 € |
| Warmmiete            | 1.830 € |
| Nebenkosten          | 470 €   |
| Heizkosten enthalten | ✓       |
| provisionspflichtig  | ✗       |
| Kaution              | 4.080 € |

### Allgemeine Infos

|                  |            |
|------------------|------------|
| verfügbar ab     | sofort     |
| Ab-Datum         | 11.03.2026 |
| denkmalgeschützt | ✓          |



## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1880     |
| letzte Modernisierung | 2026     |
| Verkaufstatus         | offen    |
| Zustand               | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
  
- Altbauwohnung
- 3 Zimmer
- ca. 105 m² Wohnfläche
- 2. Obergeschoss
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Kellerabteil
- Balkon



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese großzügig und charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im 2.Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes aus dem Jahr 1880 in Nürnberg-Rosenau, nahe dem Plärrer.

Auf rund 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugen helle, lichtdurchflutete Räume mit hohen Decken, die den besonderen Altbaucharakter betonen und ein offenes, stilvolles Wohngefühl schaffen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein langer Flur mit integrierten Wandleuchten. Von dort aus gelangen Sie zu den drei Wohn- und Schlafzimmer, die großzügig geschnitten und durch ihre großen Fensterfronten besonders viel Tageslicht hereinlassen.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der direkt in das massive Sandsteinmauerwerk der Fassade eingebaut ist und einen geschützten Platz zum Entspannen bietet.

Zur Wohnung gehören zudem eine separate Einbauküche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne.

Ein Kellerabteil steht als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Diese Wohnung verbindet großzügiges Wohnen mit einer attraktiven Lage und einem einzigartigem Altbau Charme!

Überzeugen Sie sich selbst von der Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Nürnberger Stadtteil Rosenau. Aufgrund der zentrumsnahen Lage benötigt man hier nicht unbedingt ein eigenes Auto. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Nähe haben Sie Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln (Nürnberger Plärrer), mit denen Sie im kompletten Großraum Nürnberg-Fürth mobil sind. In wenigen Gehminuten befinden Sie sich in der Nürnberger Fußgängerzone mit zahlreichen Geschäften und Gastronomiebetrieben.





























