



## 90489 Nürnberg

2-Zimmerwohnung in zentraler Lage, top  
Verkehrsanbindung, Seenähe und Parknähe



**780 €**

Kaltmiete

**64 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Longworth Immobilien GmbH &  
Co. KG**

Tel.: 004991192380032  
[anfrage@longworth-immo.de](mailto:anfrage@longworth-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1963
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	E
Energieverbrauchskennwert	151.70

### Preise & Kosten

Kaltmiete	780 €
Warmmiete	885 €
Nebenkosten	105 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	105 €
Gesamtbelastung brutto	885 €
Kautions	1.560 €
Kautions	2

### Zustand

Baujahr	1963
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert nein

## Beschreibung zur Ausstattung

Dreifach verglaste Fenster bedeuten für Sie weniger Heizkosten und besserer Lärmschutz  
 Gas-Etagenheizung im Jahr 2017 erneuert  
 Großes Lagerabteil im Dach  
 Einbauküche  
 Bad und WC sind separat, im Bad befindet sich ein praktischer Waschmaschinenanschluß  
 Nichtraucher-Wohnung  
 Zentralste Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln wie Strassenbahn und U-Bahn  
 Für Arztbesuche sind Arztpraxen und Medic-Center in unmittelbarer Nähe  
 Für Einkäufe befinden sich Lebensmittel-Läden in unmittelbarer Nähe



## Beschreibung

Schöne 2-Zimmer-Wohnung, sofort beziehbar!

Wichtiger Hinweis vorweg:

Vor einer Wohnungsbesichtigung sollten Bewerber, die sich ernsthaft für diese Wohnung interessieren, eine Bewerbungsmappe mit Lichtbildausweis, Einkommensnachweisen (letzte 3 Monate), aktueller SCHUFA-Bonitätsauskunft und ausgefüllter Mieterselbstauskunft mitbringen. Haben Sie diese Unterlagen bereits vorbereitet, sind Sie auf dem besten Weg und den weiteren Interessenten um Längen voraus!

Sonnige 2-Zimmer-Wohnung im 2. Stockwerk in sehr guter Lage. Auch sind sämtliche Geschäfte und Arztpraxen gleich vor Ihrer Tür. Die Wohnung ist frei und kann sofort bezogen werden. Das Wohngebäude selbst stammt aus dem Jahr 1963.

Die Wohnung überzeugt durch ihre gepflegte Ausstattung, die durchdachte Raumaufteilung und eine Lage, die kaum Wünsche offenlässt.

Die Wohnung verfügt auch über eine Einbauküche und besitzt zum Bad ein separates WC.

Für die Aufbewahrung weiterer Gegenstände gibt es noch ein großes Lagerabteil zur Wohnung.

Genießen Sie in Ihrem lichtdurchfluteten Wohnzimmer entspannte Stunden und lassen Sie den Blick über die belebte Strasse unter Ihnen schweifen. Der gut erhaltene Laminatboden sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, während die dreifach verglasten Fenster zur Wetterseite mit ihrer exzellenten Dämmung Ihre Räume angenehm kühl und vor allem auch leise halten.

Im Innenhof des Wohnhauses können Sie Ihr Fahrrad sicher abstellen. Im Bad selbst gibt es einen praktischen Waschmaschinenanschluß.

## Lage

Die Lage ist ein echtes Highlight: Nur wenige Schritte trennen Sie von U-Bahn, Straßenbahn und Bus, sodass Sie in kürzester Zeit überall dort sind, wo Sie hinmöchten. Für Naturfreunde und Sportbegeisterte eröffnet sich direkt vor der Haustür viele Möglichkeiten – der weitläufige Parcours entlang dem Wöhrder See bietet perfekte Bedingungen für Joggingrunden oder entspannte Spaziergänge.

Die Kombination aus städtischer Mobilität und der Nähe zu den Naherholungsgebieten macht den Standort besonders attraktiv.

Die Natur- und Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Nicht nur der Wöhrder See, der sich in der Nähe befindet, sondern auch der Stadtpark bieten Erholung innerhalb der Stadt.

Auch ist das Stadtzentrum fußläufig sehr gut erreichbar.

## Sonstige Angaben

Noch eine wichtige Information für Sie:

Seit Einführung des Bestellerprinzips (2015) gilt: Wer den Makler beauftragt, zahlt die Provision. Wir wurden vom Vermieter beauftragt, einen zuverlässigen Mieter zu finden. Deshalb zahlt der Mieter bei erfolgreicher Vermittlung der Wohnung keine Provision an uns.



Vor einer Wohnungsbesichtigung sollten Bewerber, die sich ernsthaft für diese Wohnung interessieren, eine Bewerbungsmappe mit Lichtbildausweis, Einkommensnachweisen (letzte 3 Monate), aktueller SCHUFA-Bonitätsauskunft und ausgefüllter Mieterselbstauskunft mitbringen. Haben Sie diese Unterlagen bereits vorbereitet, sind Sie auf dem besten Weg und den weiteren Interessenten um Längen voraus!























