



## 90408 Nürnberg

Nähe Burg, beste Nordstadtlage - großzügige 5,5-Zimmer-Jugendstiletage mit Balkon



**2.000 €**

Kaltmiete

**200 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5,5**

Zimmer

 **bornemann**  
i m m o b i l i e n

### Ihr Ansprechpartner

#### **bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann  
Tel.: +49 911 206390  
office@bornemann-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	2.000 €
Nebenkosten	250 €
provisionspflichtig	×
Kaution	6.000 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1903
----------------	------

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1903
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Heizungsart

Parkett ✓

Etagenheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

- Originaltüren und -türstöcke (weiße Holzkassetten)
- im vorderen Bereich befinden sich drei großzügige Wohnräume (durch Flügeltüren verbunden)
- mit Original-Eicheparkettböden (Fischgrät) und schönen Stuckdecken
- ein Wohnraum mit attraktivem Erker
- Raumhöhe ca. 3 m
- Flur und hintere Zimmer Eiche-Laminatboden
- zur Hofseite weiße Isolierglasfenster (10/2012)
- neue Holzfenster zur Straßenseite (08/2013)
- modernes, hochwertiges Bad mit offenem Duschbereich, Wanne und großem Waschtisch (08/2013)
- Tageslichtbad mit Balkonzugang, weiß gefliest mit Badewanne, Waschbecken, WC im hinteren Bereich
- Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum (Waschmaschinenanschluss)
- separates WC mit Fenster
- Balkon an der gesamten Rückseite mit verschiedenen Zugängen (u.a. Küche, Diele)
- mit Blick in den grünen Innenhof
- Gas-Etagenheizung (Warmwasser über Gastherme)



## Beschreibung

Die großzügige 5,5-Zimmer-Etage mit schönen Originalelementen befindet sich im 1. OG eines ansprechenden Jugendstilhauses mit insgesamt sechs Parteien. Die Wohnung wurde 2013 umfassend renoviert, u. a. wurden die Fenster zur Straßenseite ausgetauscht, das Bad im vorderen Bereich der Wohnung komplett erneuert und die Innentüren lackiert. Aktuell wurden die Parkettböden in den drei Haupträumen, die durch Flügeltüren verbunden sind, abgeschliffen und neu versiegelt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

## Lage

Beliebte, ruhige Lage in einer der schönsten Seitenstraßen der Nordstadt. Die Straße wird überwiegend durch renovierte Jugendstilhäuser mit gepflegten Vorgärten geprägt.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, ansprechende Lokale und die U-Bahnhaltestelle "Kaulbachplatz" sind nur wenige Gehminuten entfernt. Der Hauptmarkt und die Altstadt sind ebenfalls bequem fußläufig erreichbar.

## Sonstige Angaben

Die monatlichen Nebenkosten (ohne Heizung) betragen monatlich 250,-- € und werden pauschal abgerechnet.

Nach einer Laufzeit von drei Jahren erhöht sich die Miete um jährlich 2 %.

Die Wohnung ist aufgrund des Ensembleeschutzes von der Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises befreit.









































