90403 Nürnberg

Wohnen auf zwei Ebenen – frisch renoviert und zentrale Innenstadtlage



980 €
Kaltmiete

83,58 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

VON POLL IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH
Tom Knöllinger
Tel.: 004991174899954
tom.knoellinger@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83,58 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.11.2034
Baujahr (Haus)	1960
Energieverbrauchkennwert	113.70
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaltmiete	980 €
Warmmiete	1.180 €
Nebenkosten	150 €
Heizkosten enthalten	×
Betriebskosten netto	150 €
Gesamtbelastung brutto	1.180 €
provisionspflichtig	×
Kaution	2.940 €

Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /

Ausstattung

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Ca. 84 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer auf zwei Ebenen
- Großzügiger Wohnbereich im oberen Geschoss
- Offene Treppenverbindung zwischen den Wohnebenen
- Neu verlegter Eichen-Stäbchenparkettboden in allen drei Wohnräumen
- Schlafzimmer mit zwei großen Fenstern
- Zusätzlicher Abstellraum direkt am Schlafzimmer, ideal als kleine Ankleide nutzbar
- Weiteres Zimmer, ideal als Büro oder Gästezimmer
- Überdachter Balkon mit direktem Zugang vom dritten Zimmer
- Separate Küche mit Bodenfliesen
- Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Erneuerter Keramikkasten im WC-Bereich
- Zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Eigenes Kellerabteil
- Fernwärmeheizung
- Erneuerte Elektrik
- Neu tapezierte und gestrichene Wände (Raufaser)
- Wohnung im 2. Obergeschoss (kein Aufzug vorhanden)
- Gepflegter Gesamtzustand

Beschreibung

Diese großzügige Maisonettewohnung überzeugt auf ca. 84 m² Wohnfläche durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein besonderes Wohnkonzept auf zwei Ebenen. Die drei Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und verbinden funktionalen Wohnkomfort mit einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Der großzügig geschnittene Wohnbereich im oberen Geschoss verfügt über großzügige Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Über eine offene Treppe gelangt man in das untere Geschoss, in dem sich das separate Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer befinden. In allen drei Wohnräumen wurde hochwertiges Eichen-Stäbchenparkett neu verlegt, das den Räumen eine besondere Wohnlichkeit und einen zeitlosen Charakter verleiht.

Das Schlafzimmer verfügt über zwei große Fenster. Ein direkt angrenzender Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich ideal als kleine Ankleide. Das weitere Zimmer lässt sich flexibel als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen und bietet direkten Zugang zum überdachten Balkon, der Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit bietet.

Die separate Küche ermöglicht eine individuelle Gestaltung und ist mit neuen Bodenbelägen ausgestattet. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken sowie ein WC. Der Keramikkasten im WC-Bereich wurde erneuert. Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft weitere praktische Unterbringungsmöglichkeiten. Ergänzend gehört ein eigenes Kellerabteil zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Im Rahmen der umfassenden Renovierung wurde neben den neuen Bodenbelägen auch die Elektrik erneuert. Sämtliche Wände wurden mit Raufasertapete versehen und anschließend neu gestrichen. Dadurch präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Bitte beachten Sie, dass kein Aufzug vorhanden ist.

Für Interessenten, die weniger Platz benötigen, wird im selben Haus zusätzlich eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung zur Vermietung angeboten.

Mit ihrem besonderen Maisonette-Charakter, dem überdachten Balkon und den vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten eignet sich diese Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien, die ein großzügiges und gemütliches Zuhause suchen.

Lage

Die Maisonettewohnung befindet sich in zentraler Lage der Nürnberger Altstadt, im historischen Stadtteil St. Sebald. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch seinen besonderen Altstadtcharme und die gelungene Verbindung aus historischem Ambiente und urbanem Leben aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch kulturell hat die Umgebung einiges zu bieten. Der Nürnberger Hauptmarkt, die Frauenkirche sowie die Kaiserburg und weitere historische Sehenswürdigkeiten liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Die verwinkelten Gassen und zahlreichen gastronomischen Angebote verleihen dem Viertel einen besonderen Charme und sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität.
Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten eine bequeme Anbindung an das Nürnberger Stadtgebiet. Über die nahegelegenen Haltestellen bestehen weitere Anschlussmöglichkeiten an das U-Bahn- und S-Bahn-Netz. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist ebenfalls schnell erreichbar und ermöglicht eine gute

Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Die zentrale Lage bietet somit ideale Voraussetzungen für alle, die das Leben in der Nürnberger Innenstadt schätzen und kurze Wege im Alltag bevorzugen.

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.


360°-Rundgang
VON POLL
IMMOBILIEN
www.von-poll.com

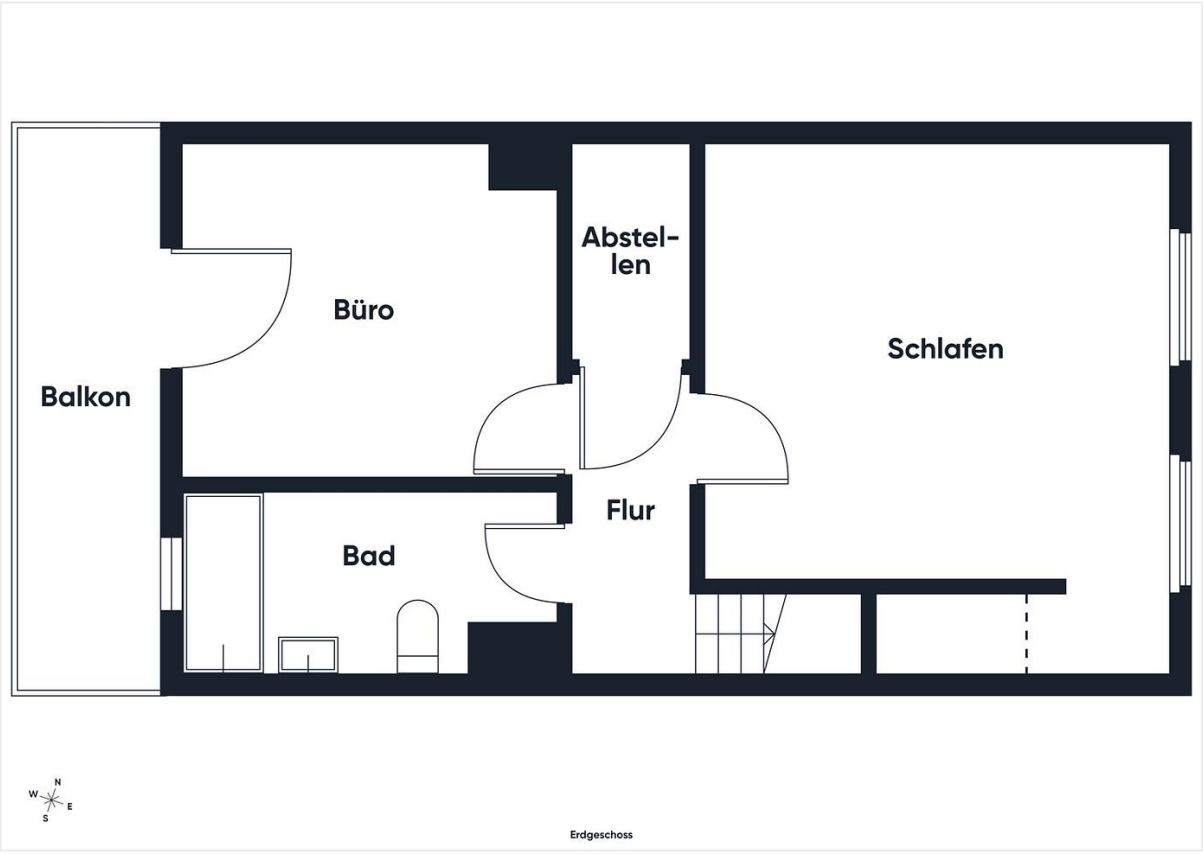


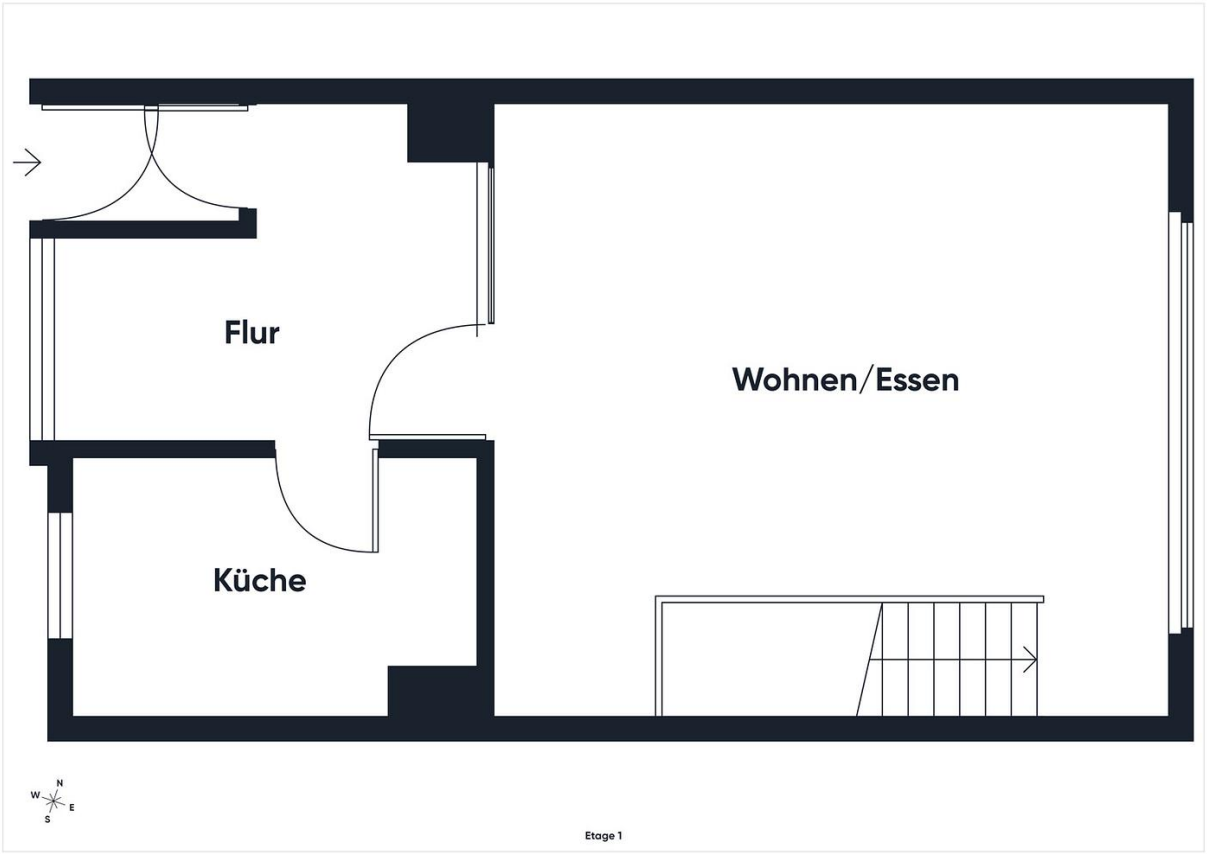









Balkon
Büro
Abstel-
len
Schlafen
Flur
Bad
N
W
E
S
Erdgeschoss



Etage 1

VON POLL IMMOBILIEN



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 | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg