



## 90461 Nürnberg

Moderne, teilmöblierte 1-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Nürnberg – sofort bezugsfrei

OERTER  
IMMOBILIEN



**590 €**

Kaltmiete

**31,75 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Oerter Immobilien e.K.**

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

[info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	31,75 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.03.2025
gültig bis	25.03.2035
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	47

### Preise & Kosten

Kaltmiete	590 €
Warmmiete	730 €
Nebenkosten	140 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionswert	1770 €

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2025
Zustand	vollsanziert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
klimatisiert	✓

### Bodenbelag

Marmor	✓
Fliesen	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Moderne 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 31,75 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss
- Ab sofort bezugsfrei
- Teilmöbliert inklusive Bett, Kleiderschrank, Waschmaschine und weiterer Ausstattung
- Einbauküche mit Cerankochfeld, Herd und Kühlschrank im Mietpreis enthalten
- Voll ausgestattete Küche inklusive Küchenutensilien
- Modernes Badezimmer mit bodennahe Dusche
- Elektrische Außenrollläden in Wohnbereich und Küche
- Klimaanlage von Beko (Nutzung nach Abschluss der Fassadenarbeiten möglich)
- Fliesenboden in grauer Marmoroptik
- Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s verfügbar
- Umfangreich saniertes Wohnhaus mit neuer Gasheizungsanlage
- Aufzug und Sprechanlage im Haus vorhanden



## Beschreibung

Diese nahezu voll möblierte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines umfassend sanierten Wohnhauses und bietet auf ca. 31,75 m<sup>2</sup> eine praktische Raumaufteilung mit moderner Ausstattung. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Pendler oder Studierende, die zentral wohnen und ohne großen Aufwand direkt einziehen möchten.

Der Wohnbereich wirkt durch die großformatigen Fliesen in grauer Marmoroptik hell und modern. Doppelt verglaste Kunststofffenster sorgen ebenso wie die Tageslichtküche für eine angenehme Wohnatmosphäre. Zusätzlich verfügt die Wohnung über elektrische Außenrollläden im Wohnbereich und in der Küche. Eine Klimaanlage der Marke Beko ist bereits vorhanden und kann nach Abschluss der derzeit laufenden Fassadenarbeiten genutzt werden.

Die Einbauküche mit Cerankochfeld, Herd und Kühlschrank ist bereits im Mietpreis enthalten. Darüber hinaus stehen verschiedene Küchenutensilien zur Verfügung, wodurch ein unkomplizierter Einzug möglich ist. Die Wohnung wird teilmöbliert vermietet und verfügt unter anderem über ein Bett, einen Kleiderschrank, eine Waschmaschine sowie weitere Ausstattungsdetails für den täglichen Bedarf.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine bodennahe Dusche. Auch die Küche ist mit den Fliesen in Marmoroptik ausgestattet und fügt sich optisch gut in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Das Wohnhaus wurde bereits umfangreich saniert. Unter anderem wurde eine neue Gasheizungsanlage eingebaut. Zudem ist eine Fassadensanierung geplant. Ein Aufzug sowie eine Sprechanlage sind im Haus vorhanden.

Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s ist verfügbar.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Allersberger Straße 88 in zentraler Lage von Nürnberg und bietet eine gute Anbindung an die Innenstadt sowie an den öffentlichen Nahverkehr. Der Nürnberger Hauptbahnhof und die Innenstadt sind in wenigen Minuten sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch teilweise bequem zu Fuß erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar. Auch Cafés, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens liegen im direkten Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Straßenbahn-, Bus- und S-Bahn-Anbindungen befinden sich in kurzer Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in andere Stadtteile sowie in die Nürnberger Innenstadt.

Für Freizeit und Erholung bieten sich verschiedene Grünflächen und Parkanlagen in der Umgebung an. Zudem befinden sich zahlreiche Sport-, Freizeit- und Gastronomieangebote in der Nähe und sorgen für eine abwechslungsreiche Wohnumgebung.

## Sonstige Angaben



Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an [info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: [www.oerter-immobilien.de](http://www.oerter-immobilien.de)















