



90429 Nürnberg

Hochwertig sanierte 2,5-Zimmer Wohnung mit Balkon, Aufzug und TG-Stellplatz am Rosenaupark



1.020 €

Kaltmiete

78 m²

Wohnfläche

2,5

Zimmer



DR. SCHAEFER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien e.K.

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

henrici@dr-schaefer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	78 m ²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.020 €
Warmmiete	1.340 €
Nebenkosten	240 €
provisionspflichtig	×
Kautionstext	3000



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	23.03.2019
gültig bis	22.03.2029
Baujahr (Haus)	1977
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	144.5
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr 1977



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Laminat in allen Räumen, Bad gefliest
- Wohnküche: EBK mit Induktionsherd und Backofen, Spülmaschine, Kühl-Gefrierkombi, Dunstabzugshaube, Anrichte, Ober- und Unterschränke
- Balkon: großer Balkon Richtung Rosenaupark mit Blick auf alten Baumbestand; Pflanztrog
- Bad: mit begehbare großzügiger Dusche mit Regenfunktion, Heizkörper mit Handtuchwärmer, Waschbecken mit Unterschrank, Hänge-WC, Platz für Waschmaschine und Trockner, ohne Fenster
- Aufzug
- Heizung: Hybridheizung (Gasbrennwertheizung mit Wärmepumpe kombiniert, 2023/2024)
- Fenster: Holzfenster, im Schlafzimmer mit elektrisch betriebenem Rolll
- Elektrik: neu von 2021
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz

Raumaufteilung:

Diele	ca.	8,10	m ²
Badezimmer	ca.	7,18	m ²
Küche	ca.	11,61	m ²
Wohnzimmer	ca.	24,78	m ²
Gästezimmer	ca.	11,27	m ²
Schlafzimmer	ca.	15,85	m ²
Balkon (zu ¼)	ca.	1,533	m ²
Abzgl. 3% Putz (exkl. Balkon)			
Gesamtwohnfläche:		ca. 78	m ²



Beschreibung

Diese 2021 kernsanierte 3-Zimmer Wohnung mit Südwest-Balkon und Aufzug liegt direkt am Rosenaupark, einer der grünen Lungen in Nürnberg.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1977 und vereint eine ruhige naturnahe Lage und mit einer ausgezeichneten Anbindung an den Nahverkehr und die Nürnberger Innenstadt.

Von einem geräumigen, fast quadratisch geschnittenen Flur gelangt man in das große Wohn- und Esszimmer mit Blick auf den wunderschönen Rosenaupark, ausgestattet mit einer modernen Einbauküche mit allen E-Geräten, einer Anrichte und viel Platz für eine vielfältige Einrichtung. Die große Fensterfront, die für viel Licht sorgt und der Balkon machen das Zimmer zu einem echten Wohlfühlort.

Das Schlafzimmer ist zur Straßenseite gelegen und hat elektrisch betriebene Rollläden und bietet außerdem genug Platz. Das zweite Zimmer lässt sich vielseitig etwa als Homeoffice oder Gästezimmer nutzen.

Ein Highlight der Wohnung ist das aufwändig sanierte Badezimmer. Dieses besticht durch seine begehbare Dusche mit Regenfunktion, das großzügige Waschbecken mit Unterschränk und Spiegel, sowie einem Heizkörper mit Handtuchwärmer. Auch der Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner ist vorhanden.

Die Eigentümergemeinschaft hat kürzlich in eine neue Hybridheizung investiert, die eine Gasbrennwertheizung mit einer Wärmepumpe kombiniert mit höchster Energieeffizienz und geringen Betriebskosten.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Stellplatz in der Tiefgarage.

[Bei Interesse bitten wir Sie um eine formlose Anfrage nur über das Portal, unser System wird Ihnen automatisch eine Nachricht mit zum weiteren Verlauf auf die angegebene E-Mail Adresse senden. Anderweitige Anfragen können technisch nicht berücksichtigt werden]

Lage

Die Lage in der Rosenau besticht vor allem durch ihre Nähe zur Nürnberger Innenstadt sowie zu den zahlreichen Naherholungsangeboten wie z.B. dem Pegnitzgrund und dem Rosenaupark. Diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Supermärkte sind über einen kurzen Fußweg in die Innenstadt zu erreichen.

An den Nahverkehr sind Sie durch U-Bahn, Bus und Straßenbahnstationen in entspannter Laufreichweite perfekt angeschlossen. Auch die Autobahn ist über den Nahegelegenen Frankenschnellweg leicht zu erreichen.

Sonstige Angaben

[Bei Interesse bitten wir Sie um eine formlose Anfrage nur über das Portal, unser System wird Ihnen automatisch eine Nachricht mit zum weiteren Verlauf auf die angegebene E-Mail Adresse senden. Anderweitige Anfragen können technisch nicht berücksichtigt werden]

Die helle und hochwertig kernsanierte Wohnung im 1. Stock der 14-Parteien Wohnanlage in bester Lage am Rosenaupark mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die



wichtigsten Verkehrsachsen bietet einem Paar oder einem Single alles, was das Herz begehrt: Ruhe und Erholung, sportliche Aktivitäten und Freizeitmöglichkeiten, Nähe zur Nürnberger City fußläufig, Kultur und Gastronomie in nächster Umgebung, Ärzte und Kliniken unweit, Schulen im Umkreis (z.B. Wilhelm-Löhe-Schule), u.v.m.

Wer eine gelungene Kombination zwischen urbaner Lage und grüner Umgebung sucht, wird hier fündig.













