



## 90489 Nürnberg

Besichtigung Sa 6.12.2025 um 14 Uhr : Helle 2-ZWG,  
Nbg.-Wöhrd an Ohm- Hochschule



**550 €**

Netto-Kaltmiete

**56 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Die Kluge Immobilien GmbH**

Die Kluge Immobilien GmbH

Tel.: (0911) 950 78 78

[info@die-kluge-immo.de](mailto:info@die-kluge-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	56 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	01.01.2016
gültig bis	31.12.2025
Baujahr (Haus)	1960
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	157
Primär-Energieträger	Erdgas leicht

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	550 €
Nebenkosten	150 €
provisionspflichtig	×
Kautions	900 €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Zustand

Baujahr	1960
letzte Modernisierung	2000



## Ausstattung

### Allgemein

DV-Verkabelung ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung besitzt einen kleinen Flur, ein Wohn- und ein Schlafzimmer. Die offene Küche grenzt an das Wohnzimmer an. Die Kücheneinrichtung sollte vom Mieter selbst übernommen werden.

Das innenliegende, Badezimmer mit Waschbecken, WC und Badewanne ausgestattet.

Die Wohnung wurde mit dunklem Nußbaum-Lamiat ausgelegt. In Küche und Badezimmer befindet sich eine heller Fliesenboden.

Hier sollte der Mieter auf eigene Kosten einen Laminatboden verlegen

Sämtliche Fenster wurden vor ca. 8 Wochen komplett durch Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung erneuert.

Das Badezimmer besitzt einfache, helle Fliesen.

Die Küchenmöblierung sollte vom Mieter selbst gestellt werden.



## Beschreibung

---

Das Mehrfamilienhaus liegt nahe dem Wöhrder See in Nürnberg. Die Wohnung liegt in der 1. Etage links. Die Altersstruktur der anderen 6 Mietparteien im Hause ist gut gemischt.

## Lage

---

Die Lage der Wohnung ist ideal zur Technischen Hochschule. Diese ist fußläufig in 5 min zu erreichen.

Wöhrder Wiese, Einkaufsmöglichkeiten, ja sogar eine kleine Pizzeria in der Nachbarschaft sind die Stärken dieser ruhigen Innenstadtlage der Wohnung. Die Fenster sind nach Westen zum ruhigen Innenhof orientiert.

## Sonstige Angaben

---

Sämtliche Wände und Decken sind frisch gestrichen.

Bitte beachten Sie, dass in den Nebenkosten von € 150,- als Vorauszahlung neben den üblichen Nebenkosten wie Treppenreinigung, Schneeräumen, Müllentsorgung, Versicherungen, etc. auch die Heizkosten (Gas zentral) enthalten sind, jedoch nicht der Strom für die Warmwasseraufbereitung mittels Boiler und für Strom für die Wohnung separat an den Energieversorger zu entrichten ist. Hierfür sollten ca. 70,- mtl. kalkuliert werden.

Wenn Sie besichtigen möchten, senden Sie uns bitte mit einem kurzen Vorstellungsschreiben ihr Interesse unter [info@die-kluge-immo.de](mailto:info@die-kluge-immo.de).

Wir melden uns dann bei Ihnen.



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM





© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM