2?Zi.-Wohnung unterhalb der Nürnberger Burg — EG

90403 Nürnberg, Wohnung zur Miete

Objekt ID: 0911-00236-21.EH W1

Wohnfläche ca.: **49,42 m²** - Zimmer: **2** - Kaltmiete: **725,00 EUR**

Immobilienservice Giera
Herr Harald Giera

info@immobilien-giera.de

Tel. +49 921 1509112-0
Mob. +49 160 5888044

2?Zi.-Wohnung unterhalb der Nürnberger Burg — EG

Objekt ID	0911-00236-21.EH W1
Objekttyp	Wohnung
Adresse	90403 Nürnberg
Etage	EG
Wohnfläche ca.	49,42 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1954
Zustand	gepflegt
Erschließung	vollerschlossen
Verfügbar ab	01.06.2024
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Haustiere erlaubt, Kabel-/Sat-TV, Parkettboden
Mieterprovision	PROVISIONSFREI
Kaution	1.500,00 EUR
Kaltmiete	725,00 EUR
Nebenkosten	110,00 EUR
Warmmiete	935,00 EUR

Immobilienservice Giera
Herr Harald Giera
info@immobilien-giera.de
Tel. +49 921 1509112-0
Mob. +49 160 5888044

Objektbeschreibung

Diese gemütliche 2-Zimmerwohnung bietet Ihnen ein helles und freundliches Ambiente sowie eine erstklassige Lage.

Mit einer Wohnfläche von 49 Quadratmetern erwartet Sie hier ein komfortables Zuhause. Die Wohnung besticht durch ihre zahlreichen Fenster, die für eine helle und einladende Atmosphäre sorgen. Genießen Sie die Sonnenstrahlen, die durch die Fenster hereinscheinen und Ihre Räume beleben.

Der Grundriss umfasst ein geräumiges Wohnzimmer, ein zum sehr ruhigen Innenhof ausgerichtetes Schlafzimmer, als auch einer abgeschlossenen Küche die ausreichend Platz für Ihre persönliche Entfaltung bietet. Die moderne neue Einbauküche ist ein Highlight dieser Wohnung und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten. Mit Geräten ausgestattet, lädt diese zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein.

Leider haben wir zu diesem Angebot keine weiteren Bilder, da die Wohnung derzeit saniert wird und die Bilder daher nicht aussagekräftig wären.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Sie befinden sich mitten im Herzen der Altstadt von Nürnberg, am Fuße der Kaiserburg, umgeben von historischem Charme, kulturellen Sehenswürdigkeiten und einer Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, die Stadt bequem zu erkunden und alle Annehmlichkeiten in Ihrer Nähe zu haben.

Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Altbau, Stil und Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnraum begeistern!

Neben dieser Wohnung haben wir noch folgende freie Wohnungen in diesem Haus anzubieten: Siehe hierzu die beigefügte Vermietungsliste in PDF-Form.

Bitte melden Sie sich für Ihre Besichtigung unter info@immobilien-giera.de an. Bitte teilen Sie uns zudem Ihre Mobilnummer mit, dass wir eine Rückrufnummer haben.

Durch die extrem gute Innenstadtlage besitzt dieses Haus keine Stellplätze für Kraftfahrzeuge, es gibt jedoch Anwohnerstellplätze über die Stadt Nürnberg vor der Haustüre.

Ausstattung

- Badezimmer mit Wanne
- neue Einbauküche mit Umluftbackofen
- Geschirrspüler
- Holzdielen
- Kabelfernsehen
- eigene Gas-Etagenheizung
- 3 Scheiben-Isolierglas Fenster

Sonstiges

Die Wohnung besitzt eine eigene Heizungsanlage und Warmwasseraufbereitung. Die notwendigen Energiekosten sind nicht in der Betriebskostenvorauszahlung enthalten. Diese Kosten sind meist Vorauszahlungen an den jeweiligen Energielieferanten (z.B. in Nürnberg die E-nergie). Bei den

beschriebenen Nebenkostenvorauszahlungen in denen keine Heiz- und Warmwasserkosten inklusive sind, handelt es sich um Schätzungen. Da dieses Haus lange Zeit leer gestanden ist und daher keine Vergleichszahlen aus den Vorjahren zur Verfügung stehen. Nach dem ersten Betriebsjahr werden diese Vorauszahlungsannahmen dann durch die Verwaltung auf den tatsächlichen Verbrauch der Einheit angepasst. Mehr-/Minderzahlungen werden gegenüber dem Mieter natürlich abgerechnet.

Internetgeschwindigkeit in der Straße:
Download mit bis zu 250 MBit/s - Upload mit bis zu 40 MBit/s (Telekom)

Bei Ihrer Besichtigung bringen Sie bitte Ihre Bewerbungsmappe mit folgenden Unterlagen mit:
- Selbstauskunft - finden Sie auf unserer Homepage
- die letzten drei Gehaltsabrechnungen
- Schufa-Auskunft
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung (Vor-Vermieter) - siehe unter Dokumente
- Kopie Personalausweis
Vordrucke ebenso unter: www.immobilien-giera.de

Weitere Informationen erhalten Sie von Ihrem Ansprechpartner.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.05.2033
Baujahr lt. Energieausweis	2002
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	200,19 kWh/(m²·a)
Endenergiebedarf Wärme	200,19 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	G

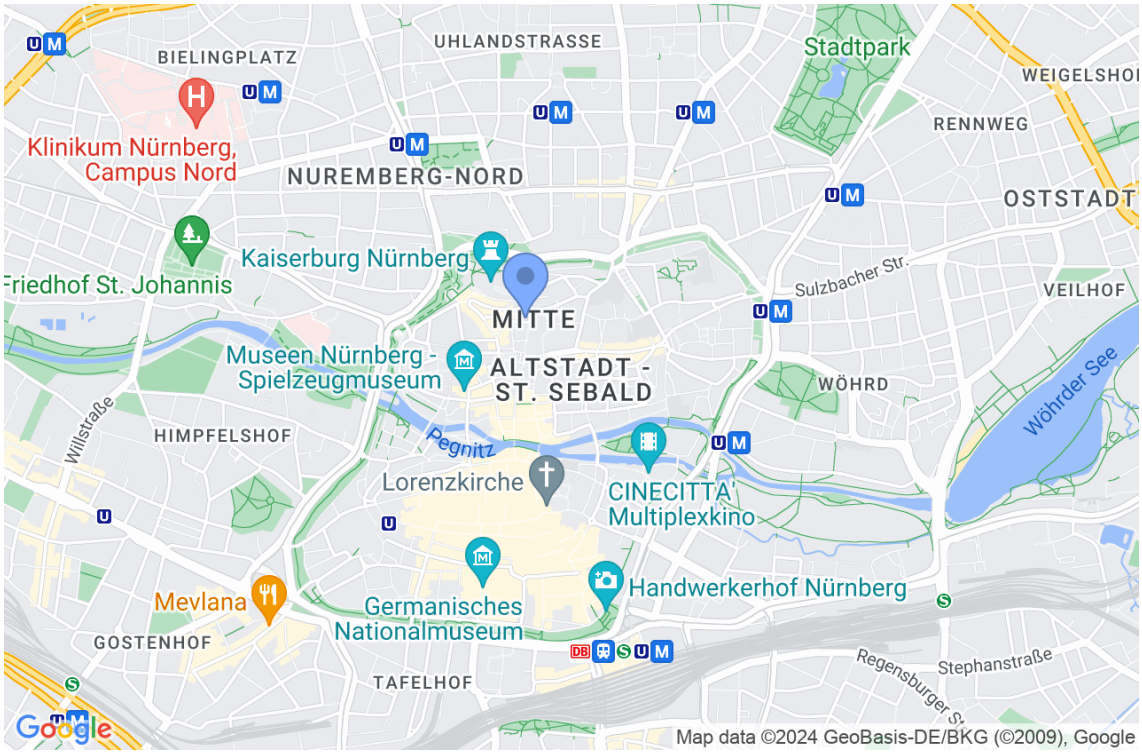
Lage

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage am Fuße der Kaiserburg in der Nürnberger Altstadt. Diese lebendige Gegend, die für ihren historischen Charme und ihre vielfältigen Annehmlichkeiten bekannt ist, bietet Ihnen ein erstklassiges Wohngefühl.

Verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten sowie die nächste Bushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe, was Ihnen eine bequeme und praktische Lebensführung ermöglicht:

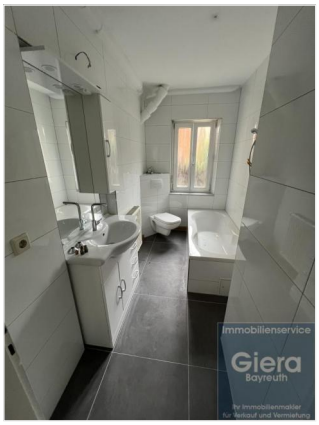
Lorenzkirche-Zentrum: ca. 15 Gehminuten
Hauptmarkt/Christkindlmarkt: ca. 3 Gehminuten
Bäcker: ca. 3 Gehminuten
Metzger: ca. 10 Gehminuten
Lebensmittelgeschäfte: ca. 15 Gehminuten

Diese zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, sowohl das pulsierende Stadtzentrum als auch wichtige Einrichtungen wie die Universität bequem zu erreichen. Genießen Sie die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in der historischen Atmosphäre der Nürnberger Altstadt.



Immobilienservice Giera
Herr Harald Giera
info@immobilien-giera.de
Tel. +49 921 1509112-0
Mob. +49 160 5888044

Ansicht Burgstraße



Badezimmer

Stadtplanauszug

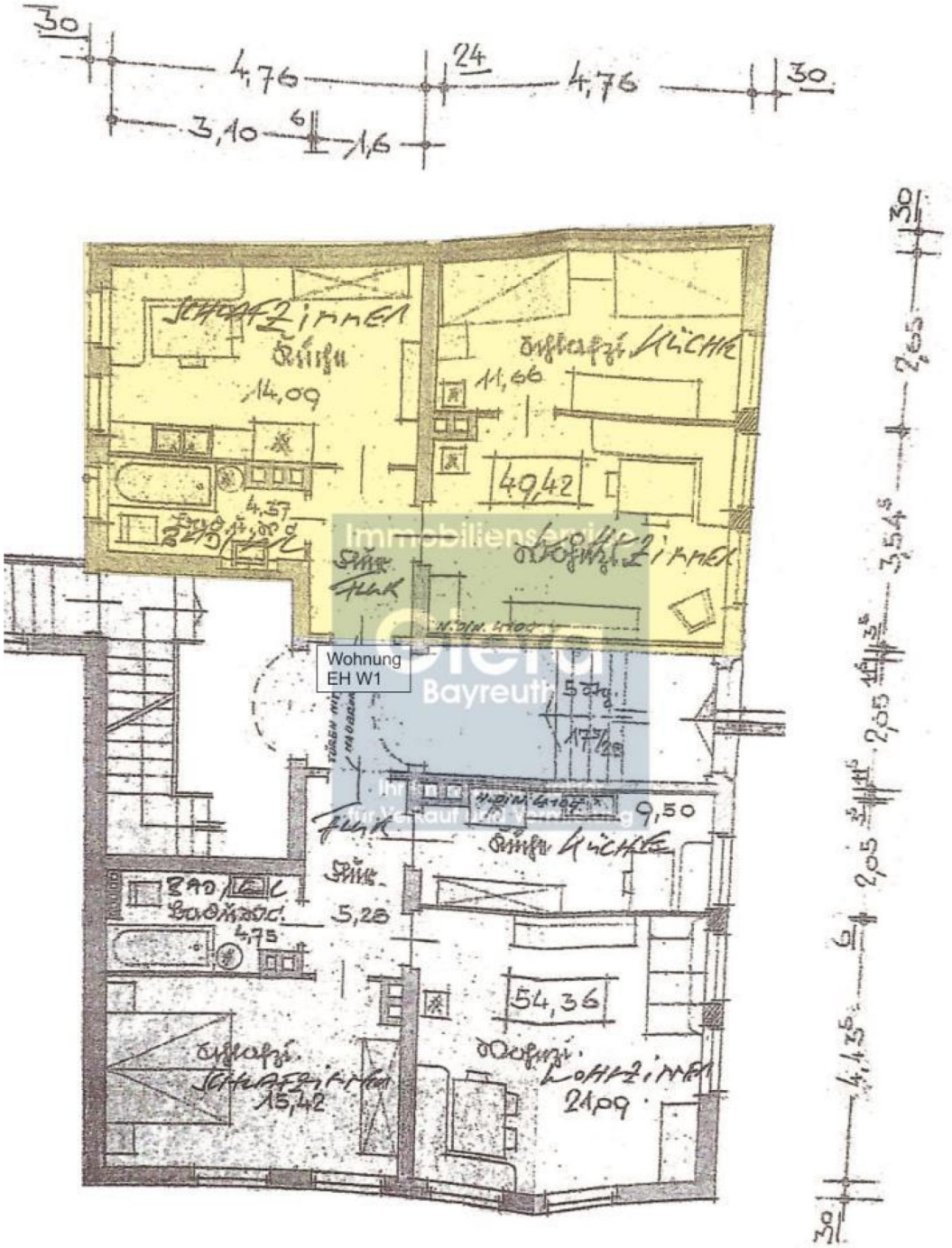
Immobilienservice Giera
Herr Harald Giera

info@immobilien-giera.de

Tel. +49 921 1509112-0
Mob. +49 160 5888044

Grundriss

Grundriss EH1



 # 0911-00236-21.EH1 2 Zi-Whg .
Immobilienservice Giera, Bayreuth
Tel.: 0921 150 911 20
Plan- Maßangaben ohne Gewähr