WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-UH-68431

Modernisiertes Wohnjuwel mit Balkon und Küche – Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage!

Eckdaten

Kaltmiete	***840,00 €***
Nebenkosten	***140,00 €***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

Wohnfläche	*77,0 m²*
Anzahl Zimmer	*3,0*
Anzahl Schlafzimmer	*2,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Baujahr	*1964*
Zustand	*Modernisiert*
Letzte Modernisierung	*2025*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Parkett, Fliesen*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Öl*
Fahrstuhl	*Personen*
Unterkellert	*Keller*
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*14.06.2028*
Energiekennwert	*92 kWh/(m²*a)*
Mit Warmwasser	*Ja*
Energieträger	*Öl*
Energieeffizienzklasse	*C*
Ausstelldatum	*14.06.2018*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Wohnimmobilie in lebendigem Stadtteil von Nürnberg – Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich im südlichen Stadtteil Gibitzenhof. Angenehm sind die kurzen Wege zu

Supermarkt, Discounter, Bäcker und Metzgerei, den Bus- und Straßenbahnlinien oder zur Auffahrt A73 Richtung Erlangen und Feucht.

Vielseitige Infrastruktur mit Annehmlichkeiten für Singles, Familien und Berufstätige.

Öffentliche Verkehrsanbindung:
Bushaltestelle: ca. 130 Meter entfernt

Straßenbahnhaltestelle: ca. 270 Meter entfernt

Bahnhof Nürnberg-Sandreuth: ca. 1 Kilometer entfernt

Besonders attraktiv für Pendler und Reisende durch hervorragende Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten:
Kaufland-Supermarkt: ca. 350 Meter entfernt

Bäckerei: Alemannstraße 142, ca. 450 Meter entfernt

Metzgerei: Erlenstraße 11, ca. 190 Meter entfernt

Verschiedene Restaurants: Fußläufig erreichbar

Mehrere Drogerien: In unmittelbarer Umgebung

Medizinische Versorgung:
Medic-Center Gibitzenhof - Medic-Center Nürnberg: Gibitzenhofstraße, ca. 150 Meter entfernt

Zahnarzt: Ulmenstraße 1

Bildungseinrichtungen:
Grundschule: Friedrich-Wilhelm-Herschel-Grundschule, bequem mit der Straßenbahn-Linie 4 oder 11 in ca. 11 Minuten erreichbar.

Pirckheimer-Gymnasium: ca. 280 Meter entfernt

Kindergarten St. Markus: In wenigen Gehminuten erreichbar

Verkehrsanbindung für Autofahrer:
Autobahnauffahrt: ca. 2 Kilometer entfernt

Flughafen Nürnberg: ca. 10 Kilometer entfernt

Objektbeschreibung

? Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Süd-West-Ausrichtung – Bezugsfrei ab 1. Mai! ?

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 77 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1964. Bequem erreichbar mit dem Fahrstuhl – weil Komfort schon im Treppenhaus beginnt! Ab dem 1. Mai heißt es: Einziehen, wohlfühlen, genießen!

Schon beim Eintreten spüren Sie: Hier wird Willkommen großgeschrieben! Der Flur empfängt Sie mit strapazierfähigen Fliesen und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Dekoration – praktisch, einladend und bereit, Ihren persönlichen Stil perfekt in Szene zu setzen.

Der großzügige Wohnbereich mit Westausrichtung wird am Nachmittag von warmen Sonnenstrahlen verwöhnt – perfekt, um nach einem langen Tag die Füße hochzulegen oder Freunde zu einem geselligen Abend einzuladen. Ein Schritt auf den Balkon, und schon weht Ihnen frische Luft um die Nase! Genießen Sie hier Ihre kleine Outdoor-Oase mit Blick in den Innenhof. Der moderne Parkettboden sorgt für ein stilvolles Ambiente, in dem Sie sich sofort zuhause fühlen.

Das Schlafzimmer begeistert mit behaglicher Atmosphäre dank des neu verlegten Vinylbodens und direktem Zugang ins Freie. Morgens mit einer Tasse Kaffee auf dem Balkon starten oder abends die letzten Sonnenstrahlen genießen – hier finden Ihre Wohlfühlmomente den perfekten Rahmen.

Vielseitigkeit trifft auf Wohnkomfort: Das zweite Zimmer ist ein echter Alleskönner! Ob als gemütliches Homeoffice, stilvolles Gästezimmer oder liebevoll eingerichtetes Kinderzimmer – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Der helle Vinylboden schafft auch hier eine freundliche und einladende Atmosphäre, die Lust auf Neues macht.

Auch die geflieste Küche überzeugt auf ganzer Linie! Modern und stilvoll ausgestattet mit allen Elektrogeräten, die das Kochen zum Vergnügen machen. Die Fliesen wurden elegant mit einer neuen, hellen Platte verblendet, die für ein harmonisches und frisches Erscheinungsbild sorgt. Diese clevere Gestaltungslösung bringt nicht nur mehr Helligkeit in den Raum, sondern verleiht der Küche auch ein zeitgemäßes und freundliches Ambiente – hier wird Kochen zum Genuss!

Das Badezimmer lässt ebenfalls keine Wünsche offen: Mit einer Badewanne ausgestattet, ist es der ideale Rückzugsort, um nach einem ereignisreichen Tag zu entspannen. Die klassischen, hellen Fliesen sorgen dabei für einen zeitlosen, pflegeleichten Look. Ein weiterer Pluspunkt: Das WC ist in einem separaten Raum untergebracht – praktisch, komfortabel und perfekt für ein stressfreies Zusammenleben.

Die Wohnung wird mit einer Zentral-Ölheizung beheizt, die Ihnen wohlige Wärme und effizientes Heizen garantiert.

Cleverer Stauraum inklusive: Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Bodenabteil sorgen dafür, dass Sie alles unterbringen können, was Sie nicht täglich brauchen.

Die Lage? Einfach großartig! Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze, Schulen und öffentlicher Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ruhig wohnen und trotzdem bestens angebunden sein – hier wird's möglich!

Diese Wohnung hat alles, was Sie sich wünschen: Platz, Charme und ein Ambiente, das ein Lächeln aufs Gesicht zaubert. Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem bezaubernden Zuhause begeistern. ??

Kaltmiete: 840,00 €
Nebenkosten: 240,00 € inkl. Heizkostenabschlag
Strom und Internet: Melden Sie beim Anbieter Ihrer Wahl selbst an.

Ausstattung

- Wohnfläche: 77 qm

- Zimmer: 3

- Bodenbeläge: Parkett im Wohnzimmer, Fliesen in Bädern, Vinyl in Schlaf- und Kinderzimmer

- Heizung: Zentralheizung-Öl

- Warmwasser über Boiler

- Balkon vorhanden

- Kellerabteil

Sonstiges

Um sicherzustellen, dass wir jede Anfrage sorgfältig bearbeiten können, bitten wir Sie, Ihre Anfrage vorzugsweise online zu stellen. Da wir nicht jederzeit telefonisch erreichbar sind, gewährleistet die schriftliche Kontaktaufnahme, dass Ihre Anfrage sicher bei uns ankommt und zeitnah beantwortet wird.

Bitte beachten Sie, dass wir Besichtigungstermine einzeln vergeben, um Ihnen eine ungestörte und persönliche Besichtigung der Wohnung zu ermöglichen.

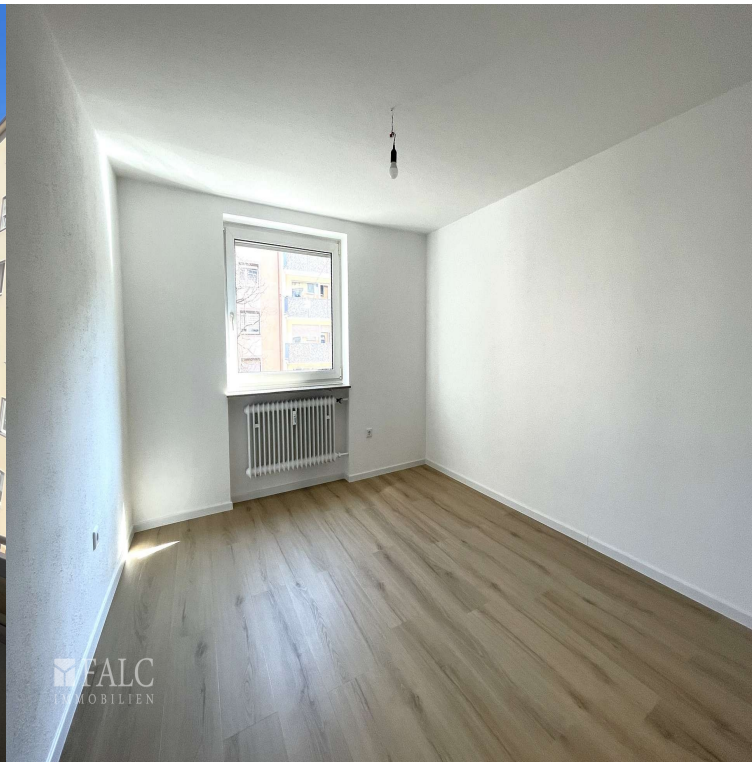
Wir freuen uns auf Ihre Nachricht und darauf, Ihnen die Wohnung in Ruhe zeigen zu dürfen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir diese Immobilie nur an Personen mit einwandfreier Bonität vergeben können.

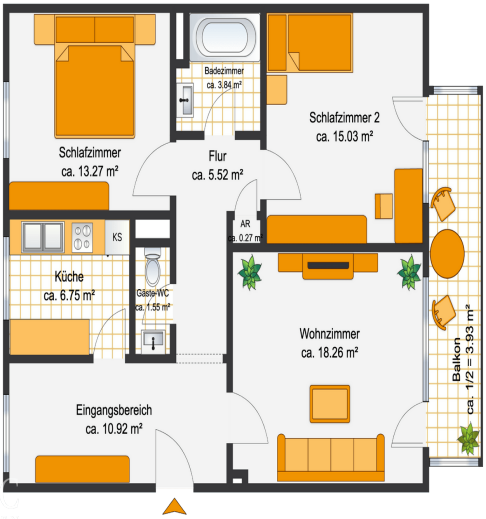
Die Objektbeschreibung ist nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir aber keine Gewähr.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.
Herzliche Grüße
Harald Braun

FALC
IMMOBILIEN


FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss