



## 90411 Nürnberg

Besichtigung: Samstag, 20.12.2025 um 14 Uhr: 3 ZW mit Balkon in Nbg.-Ziegelstein



**850 €**

Netto-Kaltmiete

**73 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**10 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Die Kluge Immobilien GmbH**

Die Kluge Immobilien GmbH

Tel.: (0911) 950 78 78

info@die-kluge-immo.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6 m <sup>2</sup>

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	1.1.2026
--------------	----------

### Zustand

Baujahr	1968
letzte Modernisierung	2018
Zustand	teil- /

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	850 €
Nebenkosten	230 €
provisionspflichtig	×
Kaution	2.000 €

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.01.2018
gültig bis	24.01.2028
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	123
Primär-Energieträger	Fernwärme



## Ausstattung

### Allgemein

DV-Verkabelung ✓

Gäste-WC ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuierung

Fernwärme ✓

### Bad

Wanne ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Durch die Lage im 2. OG rechts ist die Erreichbarkeit der Wohnung ohne Aufzug bestens gegeben.

Der Grundriss der Wohnung mit 3 Zimmern kann als nahezu optimal angesehen werden.

Von der Wohnungseingangstüre gelangt man in einem geräumigen Flur von dem aus alle Räume der Wohnung, mit Wohnzimmer, Kinder-oder Arbeitszimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer mit Toilette und Gästetoilette auf kurzem Weg erreichbar sind.

Das großzügige Wohnzimmer besitzt einen direkten Zugang zum Westbalkon.

Das Wohnzimmer verfügt über einen hellem Stäbchenparkettfußboden.

Das Badezimmer ist gefliest. An der Badewanne wurde eine neue Duschtrennwand eingebaut.

Eine Gästetoilette hell gefliest ist ebenfalls vorhanden.

Die Küche besitzt PVC-Boden. Die Kücheneinrichtung soll vom Mieter selbst gestellt werden.

Die Ober- und Unterschränke können aufgrund der Breite des Küche sogar zweizeilig ausgeführt werden. Eine Küchentüre zur Diele grenzt die Küche ab.



## Beschreibung

---

Die gepflegte 3 -Zimmerwohnung mit Westbalkon liegt in 2. OG rechts eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohnungen in Nürnberg-Ziegelstein.

## Lage

---

Die gut geschnittene Wohnung liegt gut erreichbar im Nürnberger Norden in Ziegelstein nahe dem Nürnberger Flughafen, aber doch so weit entfernt, dass keine Lärmbelastung spürbar ist.

Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen ca. 5 min zu Fuß entfernt.

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln (U-Bahnhaltestelle Ziegelstein) können als ausgezeichnet betrachtet werden.

## Sonstige Angaben

---

Zur Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil mit ca. 10 m<sup>2</sup>.

Es existiert ein Wäschetrockenraum im Keller. Die Waschmaschine könnte in der geräumigen Küchenzeile gestellt werden.

Wenn Sie am kommenden Samstag, den 20.12.2025 um 14 Uhr besichtigen möchten, senden Sie bitte per E-Mail eine aussagekräftige Bewerbung an [info@die-kluge-immo.de](mailto:info@die-kluge-immo.de). Wir nennen nach Eintreffen ihrer Bewerbung per E-mail die Adresse für kommenden Samstag.



© 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

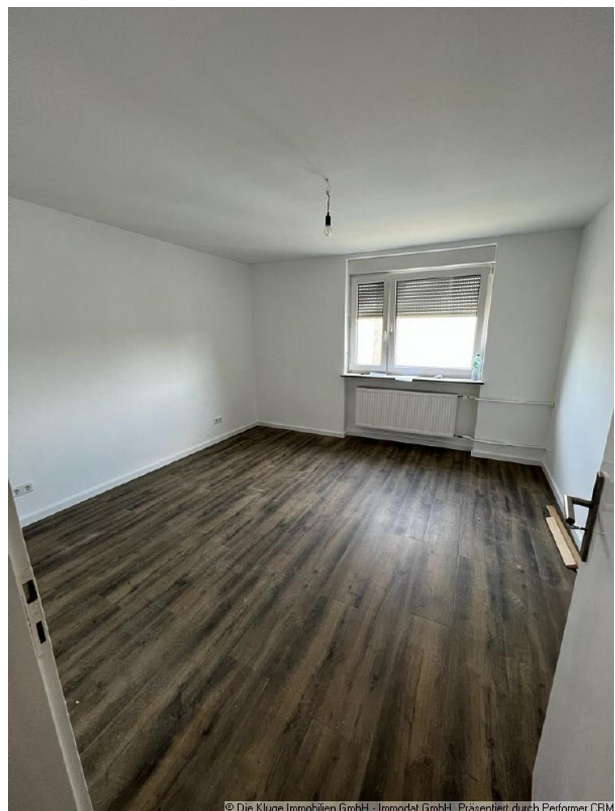




© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



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





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