



## 90461 Nürnberg

Möbliert ! Wohlfühl Ambiente 2-Zi.-Wohnung, Terrasse, Garten.



**1.020 €**

Warmmiete

**45 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sonja Rauch Immobilien Objekte**

Tel.: 01711454666  
[rauch-esra@t-online.de](mailto:rauch-esra@t-online.de)

### Flächen & Zimmer

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Wohnfläche | 45 m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 2                 |
| Terrassen  | 1                 |

### Allgemeine Infos

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Einheit (min. Mietdauer) | MONAT |
|--------------------------|-------|

### Preise & Kosten

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Warmmiete            | 1.020 € |
| Heizkosten enthalten | ×       |
| provisionspflichtig  | ×       |
| Kaution              | 1.800 € |

### Zustand

|         |                      |
|---------|----------------------|
| Zustand | teil- / vollsanziert |
|---------|----------------------|



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard      |
| Gartennutzung          | ✓             |
| möbliert               | voll möbliert |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Fenster | ✓ |
| Dusche  | ✓ |

### Küche

|              |   |
|--------------|---|
| offene Küche | ✓ |
|--------------|---|

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Gute Ausstattung. Voll möblierte 2 Zimmer-Wohnung mit Terrasse, integrierter Küche im Wohnzimmer, Flur, Tageslicht Duschbad mit Glaskabine, Deckenstrahler.  
Die Küche wurde komplett mit allen wichtigen Equipments ausgestattet.

Die integrierte Küche im Wohnzimmer, wurde mit allem Geschirr, Gläsern, Töpfen, Pfannen und einer Induktionsplatte mit zwei Kochfeldern ausgestattet und geben Ihnen die Möglichkeit zu Kochen, falls Sie einmal nicht außer Haus essen möchten. Auch Elektrogeräte wie Kühlschrank, Mikrowelle, Kaffeemaschine, Toaster und Wasserkocher stehen zur Verfügung.

Der Hinterhofgarten ist idyllisch und die Terrasse kann gut zum Rauchen und im Sommer zum draußen Sitzen genutzt werden.

EG: vollmöbliert - Ansprechendes und gemütliches designtes Ambiente.  
Satellit TV - W-LAN  
Parkett, Fliesen  
Erdgasheizung

Wir sind kein Hotel, deshalb bringen unsere Mieter aus hygienischen Gründen ihr Bettzeug, Kissen, Zudecke, sowie Bettwäsche, Handtücher, Geschirrtücher selbst mit.

Eine Waschmaschine steht nicht zur Verfügung - Bei Bedarf ist in ca.80 Meter Entfernung ein Waschsalon erreichbar.

Eine regelmäßige Reinigung der Wohnung im ein oder zwei Wochen Rhythmus ist nach Absprache gegen Aufpreis gerne möglich.



## Beschreibung

Möblierte 2-Zimmer Wohnung mit stylish, farblich aufeinander abgestimmtem Ambiente. Das Schlafzimmer ist nur vom Wohnzimmer aus zu betreten, im Wohnzimmer integrierte Küche. Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten vom Wohnzimmer aus. Badezimmer mit Fenster. WC, Waschtisch, Dusche mit Glaskabine. Im Erdgeschoß eines ruhigen Jugendstil Rückgebäudes. Eine Straßenbahnhaltestelle ist unmittelbar vor dem vorderen Haus, Haltestelle Wodanstrasse, am Südstadtbad.

Die Wohnung wurde komplett renoviert und saniert.

SIE sind eine berufstätige Person, kommen aus beruflichen Gründen für kurze Zeit nach Nürnberg, haben bereits ein festes zu Hause mit Anmeldung an Ihrem Wohnort, suchen befristet eine schöne, vollmöblierte und ruhige Wohnung, fast im Zentrum von Nürnberg? Dann sind Sie hier richtig! **BITTE BEACHTEN SIE** Diese Wohnung wurde nur für eine Einzelperson konzipiert die keine Anmeldung benötigt.

NICHT für eine WG und NICHT für Familien geeignet.

Wir suchen eine ruhige, zuverlässige berufstätige Person die für kurze Zeit, (Mindestmietdauer 1 Monat), eine möblierte Wohnung benötigt – ideal für Akademiker, Ärzte, Referendare. Praktikanten.... Wochenend-Pendler werden bevorzugt angenommen, jedoch keine Bedingung.

## Lage

Beste Lage fast mitten in der Stadt Nürnberg, in einem ruhigen Jugendstil Rückgebäude. Die Nichtraucher Wohnung mit Terrasse befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Glockenhof.

In 5 Minuten Entfernung zum Hauptbahnhof Nbg.  
Es sind nur 2 Haltestellen mit der Tram bis zum Bahnhof.

Ideal auch ohne Auto - überall gibt es gut ausgebaute Radwege - zentrumsnahe Lage fast im Herzen der Stadt, am Rande der Nürnberger Altstadt im beliebten Nibelungenviertel mit hohem Freizeitwert und sehr guter Infrastruktur - ganz nah zur Innenstadt, Hauptbahnhof, Bundesagentur für Arbeit - Messegelände und Technische Hochschule - Luitpoldhain, Meistersingerhalle, Dutzendteich, Wöhrderwiese/Pegnitzauen, Wöhrdersee - Sehr gute Infrastruktur, hier finden Sie alles fast direkt vor der Tür, auch eine Straßenbahnhaltestelle. Trotzdem ist die Wohnung mit Terrasse in einem Jugendstil Rückgebäude sehr ruhig gelegen.

Geniale Verkehrsanbindung - eine Straßenbahnhaltestelle (Wodanstrasse) befindet sich unmittelbar vor dem vorderen Anwesen, direkt gegenüber des Südstadtbades. Von hier aus gelangt man schnellstens in die Nürnberger Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Auch zum Messegelände gelangt man schnellstens in ca. 8 Minuten mit dem Auto. Supermärkte, Edeka, Lidl, Rewe, Netto, Bio Laden und Pizzaservice, Döner und Backbude und Italienische Eisdiele befinden sich in unmittelbarer Umgebung und schöne Biergärten. Auch ein SB-Waschsalon ist in ca. 80 Meter Entfernung angesiedelt. Apotheke und Post befinden sich ebenso in direkter Nähe.

Zu den grünen Naherholungsgebieten, Oasen wie Luitpoldhain und Dutzendteich, oder Pegnitzauen an der Wöhrderwiese und zum Wöhrdersee ist es nicht weit, im See kann im Sommer neuerdings auch kostenlos gebadet werden. Im Luitpoldhain finden im Sommer kostenlose Klassik Konzerte statt, auch das große Musikevent Rock im Park ist hier einmal jährlich Standard.

Auch die Bundesagentur für Arbeit, das Staatstheater / Opernhaus oder die Technische Hochschule sind schnell zu erreichen.

Es gibt Parkplätze für Ihren PKW in zahlreichen Parkbuchten - abends kann kostenlos vor dem Südstadtbad geparkt werden.



## Sonstige Angaben

Vermietungskonditionen:

Bitte senden Sie, schriftliche Anfragen per Mail mit Namen, Berufsangabe und Telefonnummer, sowie Ihrer Mietwunschkdauer.

Was wünschen wir uns? Einen Mieter oder eine Mieterin, die ordentlich und pfleglich mit der Wohnung und der Einrichtung umgehen. Das ist unsere Voraussetzung einer Vermietung. Flexibles Wunschzeitwohnen gerne möglich, Mietdauer ab 1 bis 3 Monate.

**BITTE BEACHTEN SIE;**

Die im Exposé genannte monatliche Warmmiete wurde für eine Person berechnet und beinhaltet die Nutzung der Wohnungsausstattung, sowie alle Nebenkosten wie Abwasser, Müllabfuhr, Treppenhausstrom, Hausordnung, Schneeräumen etc. Auch ALLE KOSTEN für ENERGIE wie Erdgasheizung, Warmwasser, Abwasser, Stromverbrauch und die staatlich vorgegebenen, monatlichen GEZ Gebühren für TV und Radio sind bereits in der monatlichen Warmmiete enthalten. W-LAN Nutzung stellen wir gratis zur Verfügung.

Ein Nachweis über eine Haftpflichtversicherung ist für eine Vermietung erforderlich.  
Solange Strom-und Heizungskosten im Rahmen bleiben, berechnen wir keine Nachzahlung.

**NOCH ETWAS WICHTIGES:**

Unser möbliertes Wohnungsangebot entspricht nicht dem eines Hotels, deshalb erfolgt bei uns die Vermietung ohne Wäscheservice. Wir bitten unsere Mieter/innen aus hygienischen Gründen, ihre eigene Wäsche wie Handtücher, Kissen, Zudecke, Bettwäsche, Geschirrtücher mitzubringen. Natürlich kümmern sich unsere Mieter selbst auch um ihre notwendigen Hygieneartikel, Putzmittel, Abfallbeutel, Toilettenpapier etc...

**EINE BITTE:** Am Tage des Mieterauszugs des Mieters oder der Mieterin erwarten wir einen geordneten und sauberen Zustand der Wohnung.

Bei Auszug berechnen wir eine Endreinigungsgebühr, je nach Zustand der Wohnung. Die Endreinigungsgebühr wird mit der hinterlegten Kautions verrechnet.  
Dennoch entbindet dieser Umstand den/die Mieter nicht davon, die Wohnung während der kompletten Mietdauer sauber und ordentlich zu halten, sowie alle sich darin befindlichen Sachen pfleglich zu behandeln.

Bei Interesse und Mietwunschanfragen oder sonstigen Fragen bitten wir um eine Mail mit einer kurzen aussagekräftigen Vorstellung mit Angaben zu Ihrer Person mit Namen, Beruf, Arbeitsverhältnis, den Grund Ihres Aufenthaltes in Nürnberg mitzuteilen. Die Wohnung ist ideal für Projektleiter, Geschäftsreisende, Referendare, für nach Nürnberg abgeordnete Mitarbeiter, usw., geeignet.

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen per Mail mit Namen, Berufsangabe und Telefonnummer, sowie Mietwunschkdauer beantworten.

Soviel zu den trockenen Details. Wir suchen jemand zuverlässigen, der schon eine eigene Wohnung mit Anmeldung und ein geregeltes Leben hat. Der weiß, wie man eine Wohnung sauber hält und alle zur Verfügung gestellten Gegenstände pflegen muss, der seine Haare aus dem Abfluss rausholt, bei Regen die Fenster schließt, die Kühlschranktür nicht offen lässt, das Wasser nicht endlos laufen lässt, Licht nicht unnötig brennen lässt und der es merken würde, wenn Flüssigkeiten auslaufen oder ein Stuhl die Wand oder das Parkett zerkratzt.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

















