

## Schöne Dreizimmerwohnung in der Charlottenstraße mit Balkon!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	10/101619/2/1005	<b>Stand vom:</b>	28.03.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Straße:</b>	Charlottenstr. 11	<b>Ort:</b>	90443 Nürnberg
<b>Verfügbar ab:</b>	10.02.2025	<b>Wohnfläche:</b>	51,22 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	2	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Modernisiert	<b>Ausstattungskategorie:</b>	Standard
<b>Wohnberechtigungsschein:</b>	nicht erforderlich		

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	499,91 €	<b>Nebenkosten:</b>	123,00 €
<b>Gesamtmiete</b>	622,91 €		

## Ansprechpartner:

---

**Name:** Thiele

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Das Haus befindet sich in unserem Kernwohngebiet Sündersbühl, direkt an der gleichnamigen U-Bahnstation. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist daher exzellent!

Gemeinsam mit den Nachbarhäusern bildet es eine hübsche Gruppe mit Mietwohnungen aller Größen, dementsprechend gemischt ist auch die Nachbarschaft. Sie finden alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe und auch Schulen, Kindergarten, Ärzte und sogar ein weitläufiger Park sind nur wenige Meter entfernt.

## Lage:

---

Der Stadtteil Gibitzenhof befindet sich im Süden Nürnbergs. Die Innenstadt ist über die Gibitzenhofstraße in nur 10 Fahrminuten erreichbar. Mit der Straßenbahn gelangen Sie in ca. 10 Minuten zum Verkehrsknotenpunkt Plärrer, von dem Sie mit der U-Bahn die Innenstadt, Hauptbahnhof und Flughafen erreichen können. Naherholungsmöglichkeiten sind beispielsweise durch den Luitpoldhain und den Dutzendteich gegeben (Buslinie 65 / Haltestelle Dianaplatz, ca. 20 Minuten Fahrzeit). In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten, Spielplätze, Kindergärten sowie Schulen. Um das Objekt sind zahlreiche öffentliche Stellflächen gelegen.

## Ausstattung:

---

Alle Fußböden in den Wohnräumen sind zum Verlegen vorbereitet.

Küche mit Elastomere, Fußboden und Fenster zum Innenhof.

Wohnzimmer als Durchgangszimmer mit Zugang zum Balkon Richtung Innenhof.

Großzügiges Elternschlafzimmer, erreichbar über das Wohnzimmer, mit drei flüchtigen Fenstern

Flur mit Abstellkammer

Gemütliches Kinderzimmer mit Fenster zum Innenhof.

Modernes Badezimmer mit Elastomere, Fußboden abgesetzter Badewanne, WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper und großen Fenstern.

Die Wohnung wurde frisch renoviert.

Die Wohnung wird, wie abgebildet, ungestrichen, übergeben. Hier können Sie wunderbar Ihre eigenen Vorstellungen zur Wandgestaltung selbst umsetzen.

Die Fußböden in den Wohnräumen und im Flur sind verspachtelt und zum selbst Verlegen der Oberbodenbeläge vorbereitet.

Hausmeisterdienst ist in den Betriebskosten enthalten!

Die wbg Nürnberg GmbH stellt keine Einbauküche zur Verfügung.

## Bilder

---

Kinderzimmer



Schlafzimmer



Küche



Wohnzimmer



Flur



Flur



Flur



Bad



Gebäudebild

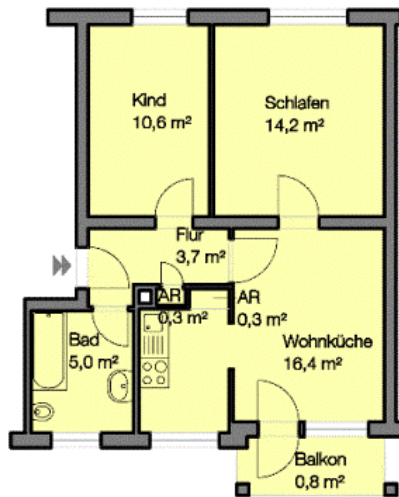


Gebäudebild



## Grundriss

101619-2-1005  
Charlottenstr. 11 2.OG L  
90443 Nürnberg



Angaben ohne Gewähr  
WBG Nürnberg Gruppe