

# Geräumige und ruhige 3 Zimmer Wohnung mit Balkon



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	10/101622/1/1002	<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen
<b>Baujahr:</b>	1950	<b>Straße:</b>	Charlottenstr. 23
<b>Ort:</b>	90443 Nürnberg	<b>Verfügbar ab:</b>	01.01.2025
<b>Wohnfläche:</b>	51,53 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt	<b>Ausstattungskategorie:</b>	Standard

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	445,22 €	<b>Nebenkosten:</b>	113,00 €
<b>Gesamtmiete</b>	558,22 €		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Jahrgang:</b>	2014
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Fernwärme
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	112.30 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Martin Schönlein	<b>Straße:</b>	
<b>Ort:</b>		<b>E-Mail:</b>	wbg-nuernberg@interessentenanfragen.de

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Moderne und ruhige Wohnung in zentraler Lage mit Blick ins Grüne.

## 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:

---

- Balkon
- Kunststofffenster
- Warmwasser über elektrischen Durchlauferhitzer
- Unterboden vorbereitet zum Verlegen von Oberbodenbelag
- Abstellchränke integriert im Küchenbereich
- Keller
- Gegensprechanlage
- Tageslichtbad mit Dusche

## Bilder

---

Photo-2



Photo-3



Gebäudebild

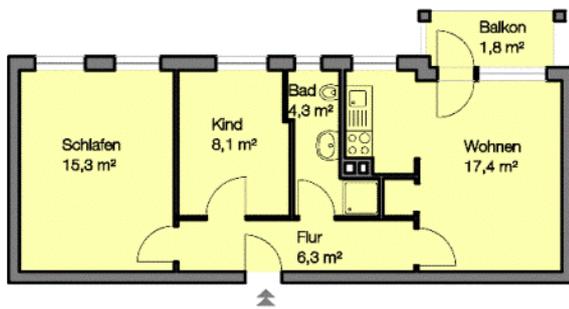


Gebäudebild



# Grundriss

101622-1-1002  
Charlottenstr. 23 EG M  
90443 Nürnberg



Angaben ohne Gewähr  
WBG Nürnberg Gruppe