

# Erstbezug ab 01.04.2025! Mit Terrasse und Loggia!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	10/102645/2/1001	<b>Stand vom:</b>	21.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Straße:</b>	Grünewaldstr. 16a	<b>Ort:</b>	90408 Nürnberg
<b>Verfügbar ab:</b>	01.04.2025	<b>Wohnfläche:</b>	78,89 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	1	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Erstbezug	<b>Ausstattungskategorie:</b>	Gehoben
<b>Wohnberechtigungsschein:</b>	nicht erforderlich		

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	1.134,44 €	<b>Nebenkosten:</b>	184,60 €
<b>Garage:</b>	70,00 €	<b>Gesamtmiete</b>	1.319,04 €

## Ansprechpartner:

---

**Name:** Schönlein

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die Wohnung verfügt über folgende Ausstattung:

## Lage:

---

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage in der begehrten Nürnberger Nordstadt. Die Innenstadt und die Nürnberger Burg erreichen Sie bequem mit dem Auto, öffentlichen Verkehrsmitteln (U-Bahn-Linie 3, Straßenbahn bzw. zwei Buslinien) oder auch einfach bei einem schönen Spaziergang zu Fuß. Im Stadtviertel gibt es mehrere Kindergärten und Schulen, aber auch Ärzte, Apotheken, Restaurants und verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, die alle fußläufig erreichbar sind. Wer gern im Grünen ist, für den ist der unweit gelegene Nürnberger Stadtpark oder auch der

Marienbergpark eine willkommene Abwechslung zum Arbeitsalltag. Aber auch der schön angelegte Burggarten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Wer kurze Wege in die City wünscht, ist hier genau richtig. Und egal ob Jung oder Alt – hier werden Sie sich ganz sicher wohlfühlen.

## Ausstattung:

---

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Warmwasseraufbereitung über Fernwärme
- Oberbodenbelag Wineo 1000 "noble oak toffee" in allen Wohnräumen sowie im Flur verlegt
- Boden im Küchenbereich gefliest (Anthrazitfarben)
- Modern gefliestes innenliegendes Badezimmer, Bodenfliesen anthrazit, Wandfliesen im Spritzwasserbereich weiß, Waschmaschinenanschluss, Trockner darauf stapelbar, bodengleiche Dusche
- Kunststoffisolierglasfenster 2-fach verglast
- Außenjalousien (manuelle Ausführung mit Gurt)
- Gegensprechanlage
- Getreter Küchenbereich (Einbauküche wird nicht gestellt)
- Wände und Decken verputzt und weiß gestrichen
- Abstellraum
- Treppenreinigung, Schnee- bzw. Eisbeseitigung in Nebenkosten bereits enthalten
- Kinderzimmer
- Loggia

## Sonstiges:

---

Hinweise:

- Einige Kellerabteile für die Wohnungen im Haus 16a bzw. 16b verfügen nicht über eine Steckdose und einen separaten Lichtschalter -> Beim Kelleranteil gilt das Prinzip > Wohnfläche =< Kellerfläche
- Die Zuteilung der Tiefgaragenplätze sind den jeweiligen Wohnungen zugeordnet. Es besteht eine absolute Anmietpflicht. 1xjährlich wird die Tiefgarage gewartet / gereinigt und daher müssen die Parkplätze zu diesem Zeitpunkt frei sein.
- Markisen oder ähnliche Sichtschutzmöglichkeiten auf dem Balkon und Terrassen werden nicht genehmigt! -> Die Terrassen zum Innenhof haben keine Abgrenzung zum allgemein genutzten Innenhofbereich. Hier können die Mieter eine Abgrenzung durch Blumenkästen schaffen.

## Bilder

---

Muster\_Bodenbelag\_1



Muster\_Bodenbelag\_Schlafzimmer



Innenligendes Bad\_Neu\_Dusche



Muster Bild Loggia



Außen\_Innenhof\_NEU\_1



Gebäudebild

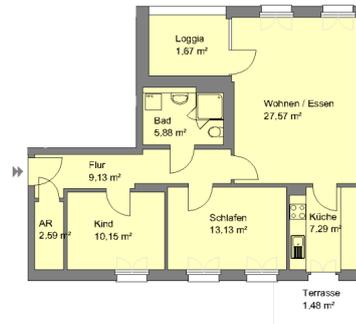


Gebäudebild



Wohnungsgrundriss

102645-2-1001  
Grünwaldstr. 16a 1.OG 1  
90408 Nürnberg



Angaben ohne Gewähr  
wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen