

## Hübsche Zweizimmerwohnung in der Werderau im Erdgeschoss



## Allgemein:

|                               |                  |                                 |                    |
|-------------------------------|------------------|---------------------------------|--------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>      | 10/104012/6/1002 | <b>Stand vom:</b>               | 15.06.2025         |
| <b>Nutzungsart:</b>           | Wohnen           | <b>Vermarktungsart:</b>         | Miete/Pacht        |
| <b>Objektart:</b>             | Wohnung          | <b>Baujahr:</b>                 | 1927               |
| <b>Straße:</b>                | Schwarzstr. 14   | <b>Ort:</b>                     | 90441 Nürnberg     |
| <b>Verfügbar ab:</b>          | 01.07.2025       | <b>Wohnfläche:</b>              | 49,94 m²           |
| <b>Anzahl Zimmer:</b>         | 2,0              | <b>Anzahl Schlafzimmer:</b>     | 1,0                |
| <b>Anzahl Badezimmer:</b>     | 1,0              | <b>Zustand:</b>                 | Gepflegt           |
| <b>Ausstattungskategorie:</b> | Standard         | <b>Wohnberechtigungsschein:</b> | nicht erforderlich |

## Preise:

|                        |          |                     |          |
|------------------------|----------|---------------------|----------|
| <b>Nettokaltmiete:</b> | 487,14 € | <b>Nebenkosten:</b> | 96,00 €  |
| <b>Heizkosten:</b>     | 140,00 € | <b>Warmmiete:</b>   | 723,14 € |
| <b>Gesamtmiete</b>     | 723,14 € |                     |          |

## Ansprechpartner:

|              |        |
|--------------|--------|
| <b>Name:</b> | Puchta |
|--------------|--------|

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

Das Haus befindet sich in der Heisterstraße, im Zentrum der Werderau und damit in einem sehr gemütlichen, fast ländlich anmutendem Teil Nürnbergs. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe.

## Lage:

Der Stadtteil Werderau befindet sich im Süden von Nürnberg. Schnell gelangen Sie mit dem Auto über die Gibitzenhofstraße in nur 10 Minuten in die Nürnberger Innenstadt. Die Straßenbahn bringt Sie in Kürze zum Verkehrsknotenpunkt Plärrer, von dem Sie mit der U-Bahn die Stadt, den Hauptbahnhof und den Flughafen erreichen können. Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten über den Frankenschnellweg auf die A73, A3 sowie A9. In

unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (am Dianaplatz) für den täglichen Bedarf, sowie Kindergärten und Schulen. Der nahe Dutzendteich und Luitpoldhain laden als Naherholungsgebiet zu ausgiebigen Spaziergängen ein.

## Ausstattung:

---

-Fußböden in den Wohnräumen mit Holzdielen

-Badezimmer, ca. 200 cm hoch gefliest, mit 2 Fenstern, Badewanne, WC, Waschbecken, Fußboden gefliest/Elastomer

-gemütliches Schlafzimmer mit großem Fenster

-geräumiges, helles Wohnzimmer

-Küche mit reichlich Platz für Esstisch

-eigenes Kellerabteil

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

Hausmeisterdienst ist in den Betriebskosten enthalten!

Die wbg Nürnberg GmbH stellt keine Einbauküche zur Verfügung.

## Sonstiges:

---

Die Wohnung verfügt über einen eigenen, kleinen Garten!

## Bilder

---

Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Bad



Flur



Gebäudebild



Gebäudebild



Grundriss

104012-6-1002  
Schwarzstraße 14 EG rechts  
90441 Nürnberg



Angaben ohne Gewähr  
WBG Nürnberg Gruppe