

## Süße Zweizimmerwohnung in der Werderau!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	10/104013/1/1003	<b>Stand vom:</b>	19.03.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1928
<b>Straße:</b>	An der Werderau 10	<b>Ort:</b>	90441 Nürnberg
<b>Verfügbar ab:</b>	25.03.2025	<b>Wohnfläche:</b>	52,36 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	1	<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>	490,40 €	<b>Nebenkosten:</b>	103,00 €
<b>Heizkosten:</b>	134,00 €	<b>Warmmiete:</b>	727,40 €
<b>Gesamtmiete</b>	727,40 €		

## Ansprechpartner:

---

**Name:** Puchta

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Das Haus befindet sich mitten in der Werderau und damit in einem sehr gemütlichen, fast ländlich anmutendem Teil Nürnbergs. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich eine Zahnarztpraxis, im Nebengebäude eine Fleischerei.

Die Wohnung befindet sich im 1. OG ohne Aufzug!

## 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:

---

- Alle Fußböden sind mit PVC Oberböden ausgelegt
- Badezimmer, mit 2 Fenstern, Dusche, WC, Waschbecken, Fußboden gefliest/Elastomer, Handtuchheizkörper
- Schlafzimmer mit großem Fenster
- geräumiges, helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Küche mit Fliesenspiegel und 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.

## Bilder

---

Wohnzimmer



Bad



Flur



Schlafzimmer



Gebäudebild



Gebäudebild



Grundriss

104013-1-1003  
An der Werderau 10 1.OG mitte  
90441 Nürnberg

