



# 90441 Nürnberg

# Für EINE Person! Top Wohnen im 2. Obergeschoss



**1.120 €**Kaltmiete

62 m<sup>2</sup>
Wohnfläche

**4,93 m<sup>2</sup>** Nutzfläche

**2** Zimmer



### **Ihr Ansprechpartner**

Iris Schafhausen Tel.: 09181 - 1299 info@glossner-immo.de

# Gloßner Immobilien ...mehr als Immobilien

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62 m²
Nutzfläche	4,93 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6,7 m²
Stellplätze	1
7	

Kaltmiete	1.120 €
Warmmiete	1.380 €
Nebenkosten	180 €
Kaution	3.600 €
Energieausweis	
Energieausweis  Baujahr (Haus)	2024
	2024

**Preise & Kosten** 

#### Zustand

Baujahr 2024





### **Ausstattung**

Heizungsart		Fahrstuhl	
Fußbodenheizung	<b>~</b>	Personen-Fahrstuhl	<b>~</b>
Stellplatzart			
Tief-Garage	<b>✓</b>		

#### **Beschreibung zur Ausstattung**

- + Moderner, überdachter Eingangsbereich mit Design-Briefkastenanlage
- + Lift / barrierefreie Zugänge
- + Energieeffizienz KfW 55 + EE Fortschrittlich und kostensparend: Garantierter Bau und Wärmedämmung nach GEG (Stand 01.08.2023)
- + LTM-Thermo-Lüfter: Niedrige Energiekosten durch Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- + Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Solarthermieanlage
- + Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- + Hochwertige Fliesen- und Parkettböden
- + Einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung in allen Räumen
- + Design-Bäder mit Superplandusche und Glaskabine
- + Hochwertige Elektroinstallation
- + Rollos elektrisch steuerbar
- + Videosprechanlage mit Farbmonitor, Rauchmelder und vieles mehr
- + Kellerabteil abschließbar, mit Licht und Steckdose





#### **Beschreibung**

In der Schornbaumstraße 4 in Nürnberg-Altenfurt ist eine Wohnanlage mit 19 Eigentumswohnungen entstanden. Tiefgarage, Lift und barrierefreie Zugänge sorgen für einen optimalen Wohnkomfort.

Anspruchsvoll konzipiert, sorgfältig geplant, mit hochwertigen Materialien umgesetzt und professionell ausgeführt – Gebäude, Wohnungen und Gärten besitzen alle Voraussetzungen, um das Leben und den Alltag zu etwas ganz Besonderem zu machen.

Die Wohnung selbst liegt im 2. Obergeschoss. Ein abschließbares Kellerabteil sowie ein TG-Stellplatz schließen sich dem Objekt an.

#### Lage

Der Nürnberger Stadtteil Altenfurt liegt etwa 8 km südöstlich des Stadtzentrums. Altenfurt gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs.

Der Stadtteil ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie gepflegten Wohnanlagen mit viel Grünanteil.

Altenfurt besitzt einen hohen Freizeitwert: Der nahe gelegene Lorenzer Reichswald lädt mit seinen weitläufigen Rad- und Wanderwegen zu Ausflügen in die Natur ein.

Der große und der kleine Dutzendteich sowie der Tiergarten sind per Auto oder Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten deckt alle Anforderungen des täglichen Bedarfs. Restaurants und Gasthöfe bieten ein Angebot für jeden Geschmack.

Altenfurt hat eine sehr gute Verkehrsanbindung: Mit dem Auto oder der S-Bahn gelangt man in etwa zehn Minuten in die City von Nürnberg. Anschlussstellen der Autobahn liegen in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle Verbindung zum Straßenfernnetz (A6 / A9). Mit mehreren Buslinien und einer S-Bahn-Station ist der Stadtteil gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.



























