



90431 Nürnberg

Traumhafte 3-Zi.-EG-Wohnung | Terrasse + Garten in Westausrichtung | EBK | 2 Bäder



1.195 €

Kaltmiete

82,43 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Christian Regler

Tel.: 015168401213

c.regler@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82,43 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.195 €
Warmmiete	1.521 €
Nebenkosten	231 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	231 €
Gesamtbelastung brutto	1.521 €
Kaution	3.585 €



Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.03.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2020
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	84.00
Primär-Energieträger	PELLET

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.01.2025
Haustiere	✓

Zustand

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Pellet ✓

unterkellert

unterkellert ja

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

WOHNUNG:

- + große Terrasse und Gartenanteil in Westausrichtung
- + moderne Einbauküche der Marke Nobilia inkl. Markenelektrogeräte (Herd m. Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine, Kühlschrank, Gefrierschrank) im Mietpreis enthalten
- + Tageslichtbad mit Badewanne, Waschtisch, WC, beleuchtetem LED-Spiegel und WM-Anschluss
- + Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Waschtisch, WC und beleuchtetem LED-Spiegel
- + Einbauschränk
- + eigenes Kellerabteil
- + zzgl. 1 TG-Stellplatz à 95,00 €/mtl.

Gebäude:

- + Modernes Wohnensemble aus 4 Häusern à 10 Wohneinheiten
- + 2 Tiefgaragen mit 40 Stellplätzen (Ladestationen für E-Mobilität vorhanden)
- + Personenaufzug vom Untergeschoss bis in alle Etagen
- + schwellenlose Zugänge
- + Fahrradabstellraum in jedem Haus
- + KfW40
- + zwei zentrale Pellet-Heizungsanlagen
- + Freifläche mit Spielplatz
- + Highspeed-Internet: Glasfaseranschluss Telekom



Beschreibung

Diese lichtdurchflutete, hochwertig ausgestattete 3-Zimmer- Erdgeschoss-Wohnung mit schöner Westterrasse befindet sich in einem 2020 erbauten Mehrfamilienhauses im Westpark-Quartier in Nürnberg.

Sie erreichen Ihre Wohnung barrierefrei oder von der Tiefgarage aus bequem mit dem Aufzug. Mittelpunkt der Wohnung ist der offen gestaltete, große Wohn-Ess-Kochbereich mit Zugang zu Ihrer großen, nach Westen ausgerichteten Terrasse und in den Garten. Hier können Sie den Tag ausklingen lassen und die Abendsonne genießen.

Die hochwertige Einbauküche mit Kühl- und Gefrierschrank, Spülmaschine, Glaskeramikkochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube ist im Mietpreis bereits enthalten.

Weiterhin verfügt die Wohnung über ein geräumiges Schlafzimmer, ein Kinder-/Arbeitszimmer sowie zwei Bäder. Eines davon mit Walk-In-Dusche, Waschtisch und WC sowie ein großes Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss.

In der gesamten Wohnung haben Sie den Komfort einer Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Elektrische Rollläden, eine Videogegensprechanlage, barrierefreier Zugang und vieles mehr erwartet Sie in Ihrem neuen, modernen Zuhause.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil, sowie ein Tiefgaragenstellplatz, welcher für 95,00 €/mtl. anzumieten ist.

Ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum steht Ihnen ebenfalls zur Nutzung zur Verfügung.

Das Westpark-Quartier wurde in zukunftsweisender KfW-40-Bauweise umgesetzt. Der hohe Dämmgrad, innovativer Wandaufbau und die beiden zentralen Pellet-Heizanlagen sorgen für niedrige Heizkosten – das schont Umwelt und Geldbeutel.

Lage

Das Westpark-Quartier liegt im Stadtteil Höfen im Westen der Frankenmetropole. Hier wohnen Sie urban, verkehrsgünstig und in unmittelbarer Nähe zum Westpark. Dieser lädt nicht nur zum Verweilen und Spazieren ein, sondern verfügt außerdem über einen Fußballplatz sowie einen Laufparcours.

Alle, die es gerne lebendig und den Großstadttrubel lieben, erreichen die Nürnberger Innenstadt bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad innerhalb von ca. 20 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken und (Fach-)Ärzte sind in wenigen Minuten fußläufig, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Ebenso Kindergärten und –krippen, Grund- sowie weiterführende Schulen.

Aufgrund der idealen Verkehrsanbindung gelangen Sie von hier außerdem über den nahe gelegenen Frankenschnellweg bzw. die Autobahn A73 und deren Autobahnanschlussmöglichkeiten sowie die Südwesttangente in kürzester Zeit in die umliegenden Städte wie z.B. Erlangen, Herzogenaurach, Schwabach oder Ansbach.

ÖPNV:

Bushaltestelle N-Tuchenbacher Str.ca. 300 m

U-Bahn N-Großreuth b. Schweinauca. 1.100 m

S-Bahn/Regionalbahn N-Schweinauca. 2.700 m

ANBINDUNGEN:

Bundesstraße B4R ca. 1.100 m

Frankenschnellweg/N4/A73 ca. 1.300 m

Südwesttangente ca. 2.600 m

VERSORGUNG:



Supermarkt ca. 900 m
Bäckerei / Metzgerei ca. 1.200 m

ENTFERNUNGEN:
Nürnberg Zentrum ca. 4.7 km
Fürth Zentrum ca. 4.5 km
Erlangen Zentrum ca. 19 km

Sonstige Angaben

Sonstiges:

- + Nichtraucher bevorzugt
- + Voraussetzung: festes Arbeitsverhältnis, Rentennachweis o.Ä., KEIN JOBCENTER
- + ANMIETUNG NUR MIT POSITIVER SCHUFA-AUSKUNFT
- + Haustiere nach Absprache erlaubt (außer Hunde)
- + unbefristeter Mietvertrag (Indexmietvertrag)
- + Mindestmietdauer / Kündigungsausschluss von 2 Jahren
- + Mietbeginn: ab 01.01.2025

Sehr geehrte/r Interessent/in,
bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Datenschutzgründen ausschließlich schriftliche Anfragen beantworten können. Wir bitten Sie daher von telefonischen Anfragen abzusehen.









