



## 90441 Nürnberg

# Wohnambiente der Extraklasse



**3.700 €**

Kaltmiete

**187 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**7,86 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer



**Gloßner Immobilien**  
...mehr als Immobilien

**Ihr Ansprechpartner**

Iris Schafhausen  
Tel.: 09181 - 1299  
[info@glossner-immo.de](mailto:info@glossner-immo.de)



**Gloßner Immobilien**  
...mehr als Immobilien

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	187 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	7,86 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	64,8 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	2024
---------	------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	3.700 €
Warmmiete	4.000 €
Nebenkosten	380 €
Kaution	10.860 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2024
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	1. Januar 2025
--------------	----------------



## Ausstattung

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## 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 Superlandusche und Glaskabine
- + Hochwertige Elektroinstallation
- + Rollos – elektrisch steuerbar
- + Inklusive Einbauküche
- + Kaminofen Skantherm
- + Inklusive Sauna + Whirlpoolwanne
- + 2 Dachterrassen, 3 Glasvordächer und 4 Markisen
- + 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.

Eine moderne Einbauküche ist integriert.

Die Wohnung selbst liegt im 3. Obergeschoss. Ein abschließbares Kellerabteil sowie zwei TG-Stellplätze schließen sich dem Objekt an.

Der monatliche Nutzungsabschlag für die Einbauküche in Höhe von 80 Euro ist bereits in der Kaltmiete enthalten; ebenso die beiden Mieten für die TG-Stellplätze in Gesamthöhe von 180 Euro.

## 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.





