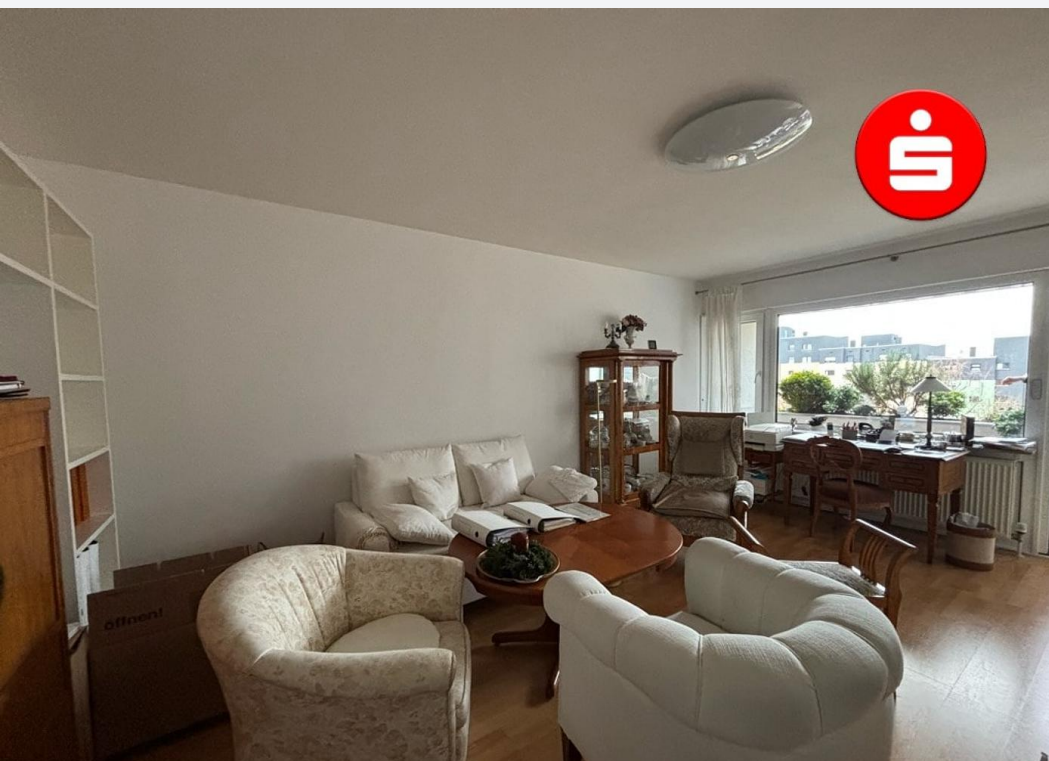




90425 Nürnberg

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne!



1.555 €

Warmmiete

85 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Clarissa Sonnleithner

Tel.: 0911 230-1731

clarissa.sonnleithner@sparkasse-nuernberg.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	1.160 €
Warmmiete	1.555 €
Nebenkosten	395 €
Heizkosten enthalten	✓
Mietpreis / qm	13,65 €
provisionspflichtig	×
Kaution	3.480 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.01.2019
gültig bis	16.01.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1978
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	139,50
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.01.2026
Ab-Datum	01.01.2026

Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- Baujahr 1978
- 6. OG mit Aufzug
- 3 Zimmer
- ca. 85m² Wohnfläche
- offene Wohnküche mit Essbereich
- moderne Einbauküche
- West-Loggia mit Pflanzwanne und elektrischer Markise
- Tageslichtbad mit Dusche und Doppelwaschbecken
- separates WC
- Wandschrank mit Schiebetür und Waschmaschinenanschluss
- Geraderobe mit Spiegel
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz



Beschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1978 und ist bequem mit dem Aufzug zu erreichen. Auf ca. 85m² Wohnfläche bietet die 3-Zimmer-Wohnung modernen Wohnkomfort in bester Lage.

Der Eingangsbereich führt direkt in den offenen und lichtdurchfluteten Koch- und Essbereich, der mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Der Flur bietet Platz für eine Garderobe sowie einen praktischen Einbauschränk, der zusätzlich einen Waschmaschinenanschluss beherbergt. Das große Wohnzimmer überzeugt mit einer Fensterfront, die nicht nur für eine helle Atmosphäre sorgt, sondern auch Zugang zur West-Loggia bietet. Hier können Sie die Abendsonne genießen und den Blick ins Grüne schweifen lassen.

Das Schlafzimmer sowie das Kinderzimmer sind ebenfalls großzügig geschnitten und bieten reichlich Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Tageslichtbad ist mit einem Doppelwaschbecken, einer Dusche und ausreichend Stauraum ausgestattet.

Ein separates WC rundet das Raumangebot ab.

Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, und ein Tiefgaragenstellplatz für 75 € monatlich rundet das Angebot ab.

Die Kaltmiete beträgt 1.160€ monatlich zuzüglich 395€ Nebenkosten.

Diese Wohnung bietet Ihnen eine ideale Kombination aus zentraler Lage, funktionaler Ausstattung und viel Platz zum Wohlfühlen.

Die Wohnung ist ab dem 01.01.2026 beziehbar. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Lage

Die gepflegte Wohnanlage befindet sich in einem der beliebtesten Stadtteile Nürnbergs – Wetzendorf.

Durch die ruhige Randlage, abseits der großen Verkehrsströme, hat sich dieser Stadtteil bis heute einen gewissen dörflichen Charme bewahren können, während gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an die städtische Infrastruktur gewährleistet ist.

Die nahegelegene U-Bahn-Station ist in nur fünf Gehminuten erreichbar, und das Stadtzentrum von Nürnberg befindet sich weniger als drei Kilometer entfernt.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Trotz der zentralen Lage bietet Wetzendorf eine hohe Lebensqualität, geprägt von einer grünen, ruhigen Umgebung und einer idealen Mischung aus ländlichem Flair und urbaner Nähe. Hier genießen Sie sowohl die Ruhe eines bevorzugten Wohngebiets als auch die Annehmlichkeiten und die gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums.















