



90425 Nürnberg

Tolle Lage Wetzendorf, ruhig + stadtnah! Renoviertes REH mit Anbau, Wintergarten + Garage!



bornemann

1.920 €

Kaltmiete

135 m²

Wohnfläche

5,5

Zimmer

bornemann
immobilien

Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann
Tel.: +49 911 206390
office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

| | |
|------------|--------------------|
| Wohnfläche | 135 m ² |
| Zimmer | 5,5 |
| Badezimmer | 2 |

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|---------|
| Kaltmiete | 1.920 € |
| provisionspflichtig | × |

Allgemeine Infos

| | |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | 01.12.2025 |
|--------------|------------|

Energieausweis

| | |
|--------------------------|-------------|
| Art | Verbrauch |
| Ausstellendatum | 24.09.2025 |
| gültig bis | 24.10.2035 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Energieverbrauchkennwert | 189 |
| Wertklasse | F |
| Baujahr (Haus) | 1981 |



Ausstattung

Bad

| | |
|---------|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |

Küche

| | |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

Bodenbelag

| | |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
|---------|---|

Stellplatzart

| | |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

Bauweise

| | |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

Beschreibung zur Ausstattung

- Küche, Windfang und Diele hell gefliest
- Anbau ebenfalls gefliest mit Fußbodenerwärmung und Heizkörper
- Holztreppen zu den Obergeschossen
- massive Treppe zum Kellergeschoss
- Holztüren
- Wohnbereich neuer Echtholz-Parkettboden
- Kinder- und Schlafzimmer und Dachstudio neue Vinylböden
- moderne Einbauküche
- Duschbad raumhoch weiß gefliest
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Hobbyraum im Keller mit Heizkörper
- Hauswirtschaftsraum hell gefliest
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2012)



Beschreibung

Das ansprechende Reiheneckhaus liegt am Ende eines Privatweges in ruhiger Umgebung. Von allen Räumen bietet sich ein schöner Blick ins Grüne. Im Jahr 2000 wurde das Erdgeschoss durch einen Anbau mit viel Glasanteil und Gartenzugang großzügig erweitert. Das sonnige Grundstück umfasst 409 m².

Aktuell wird das Haus durch umfassende Renovierungen zeitgemäß modernisiert: es finden u.a. Malerarbeiten im kompletten Haus inklusive Kellergeschoss statt, die Böden werden größtenteils mit modernem Vinyl-Belag in Holzoptik erneuert, im Wohnzimmer wird Echtholz-Parkettboden verlegt, es wird ein komfortables, neues Tageslichtbad eingebaut, die Türen und Treppengeländer werden überarbeitet.

Das Haus überzeugt mit einer schönen Aufteilung und guten Ausstattung: Der sonnige Anbau mit Fußbodenerwärmung liegt gegenüber der Küche und wurde bisher als Essbereich genutzt. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche (helle Holzfronten, anthrazitfarbene Arbeitsplatte) eingerichtet. Im Erdgeschoss befinden sich zudem das zweite Bad (Duschbad mit Fenster), die große Wohndiele und der Wohn-/Essbereich (der Kachelofen darf derzeit nicht betrieben werden). An das Wohnzimmer grenzt der hell geflieste Wintergarten mit Gartenzugang.

Im ersten Dachgeschoss finden sich Schlaf- und zwei Kinderzimmer sowie das neue Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Alle Zimmer sind mit hellen Holzdecken ausgestattet und mit Dachflächenfenstern gut belichtet. Im zweiten Dachgeschoss steht ein Dachstudio zur Verfügung, das gut als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das Haus ist voll unterkellert und bietet einen komfortablen Stauraum.

Zum Haus gehört eine Garage mit direktem Zugang zum Grundstück, für die eine Miete von 80,-- € anfällt. Eine zweite Garage in der unmittelbaren Nähe kann für ebenfalls 80,-- € zusätzlich angemietet werden.

Die Renovierungsarbeiten sind abgeschlossen, das Haus kann daher kurzfristig bezogen werden.

Lage

Familienfreundliche Lage im Stadtteil Wetzendorf mit toller Infrastruktur. U-Bahn-Haltestelle "Nordwestring" in ca. acht Gehminuten erreichbar, ebenso Bushaltestelle. Kindergärten, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der näheren Umgebung. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten der nahe gelegene Pegnitzgrund mit Fahrrad- und Gehwegen in die Innenstadt.

Sonstige Angaben

Die monatlichen Nebenkosten betragen 192,-- €. Für Heizung und Wasser fallen derzeit monatlich ca. 250,-- € an. Hinzu kommt noch der monatliche Stromabschlag.



 **bornemann**
i m m o b i l i e n



















































