



## 90429 Nürnberg

# Moderne 2,5-Zimmer Galeriewohnung - 82 m<sup>2</sup> voller Licht & Lebensqualität!

OERTER  
IMMOBILIEN



**1.230 €**

Kaltmiete

**82 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Oerter Immobilien e.K.**

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

[info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 82 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2,5               |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Stellplätze         | 1                 |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 03.07.2020  |
| gültig bis           | 02.07.2030  |
| Baujahr (Haus)       | 2019        |
| Primär-Energieträger | Fernwärme   |
| Wertklasse           | B           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 56          |

### Preise & Kosten

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Kaltmiete            | 1.230 € |
| Nebenkosten          | 300 €   |
| Heizkosten enthalten | ✓       |
| provisionspflichtig  | ×       |
| Kautionsktext        | 3.690 € |

### Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | 01.09.2026 |
|--------------|------------|

### Zustand

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Baujahr               | 2019      |
| letzte Modernisierung | 2020      |
| Zustand               | neuwertig |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Abstellraum            | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Bodenbelag

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

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

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

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Befeuerung

|           |   |
|-----------|---|
| Fernwärme | ✓ |
|-----------|---|

### Stellplatzart

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Maisonette-Wohnung mit offener Galerie
- 3. & 4. Obergeschoss
- Bad mit Wanne, Dusche (Große Dusche von 90x120 cm und Ausführung mit Duschrinne), zwei Waschbecken, Badheizkörper sowie einem WC
- separates Gäste-WC
- Parkettboden aus Eiche im Wohnbereich
- Großformatige Fliesen im Badezimmer
- Zwei Abstellräume (je 1x pro Etage) - einer davon mit Waschmaschinenanschluss - clever unter der Treppe
- dreifach verglaste Kunststoff-Fenster mit elektrischen Rollläden
- Balkon mit Echtholz-Dielen
- Gaszentralheizung
- Video-Gegensprechanlage
- Tiefgaragenstellplatz inkl. Elektroauto-Ladestation
- Fußbodenheizung
- Aufzug
- Kellerabteil
- Fahrradraum



## Beschreibung

Diese Galeriewohnung erzählt ihre eigene Geschichte – offen und mit viel Raum für individuelle Gestaltung. Ab dem 01.09.2026 steht sie Ihnen zur Verfügung.

Schon beim Betreten fällt der großzügige Eingangsbereich auf, der direkt in die Wohnküche übergeht. Herzstück der unteren Ebene ist die breite Fensterfront, die viel Licht hereinlässt und den Zugang zum Balkon mit Ostausrichtung eröffnet. Dazu ein separates Gäste-WC und ein Abstellraum unter der Treppe, in dem die Waschmaschine ihren Platz findet – praktisch und durchdacht.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in die obere Etage. Hier erwarten Sie ein offener Wohn- und Schlafbereich mit Galeriecharakter, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeitszimmer oder Ankleide anbietet, sowie ein französischer Balkon, von dem Sie den Blick über die Dächer Nürnbergs genießen können.

Das Badezimmer ist ein echtes Highlight: großzügig, mit Tageslicht, ausgestattet mit bodentiefer Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper und modernen Fliesen im Format 60x60 cm (Boden) und 30x60 cm (Wand). Hier verbinden sich Design und Funktion auf angenehme Weise.

Hochwertiges Eichenparkett, Fußbodenheizung und die offene Architektur verleihen der gesamten Wohnung ein wohnliches und zugleich modernes Flair.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, einen gemeinschaftlichen Fahrradraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz mit moderner Wallbox. Ein Aufzug bringt Sie bequem ins 3. Obergeschoss – wo Sie Ihre neuen vier Wände erwarten.

Ein Zuhause für alle, die urbane Lage, modernes Wohnen und durchdachte Details zu schätzen wissen.

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich im gefragten Nürnberger Stadtteil Eberhardshof – zentral gelegen und dennoch angenehm ruhig. Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie zahlreiche Ärzte und Fachpraxen sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch der Szenestadtteil Gostenhof liegt in unmittelbarer Nähe und bietet eine bunte Vielfalt an Gastronomie, Kultur und kleinen Geschäften.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: In nur wenigen Minuten erreichen Sie die U-Bahn-, Bus- und Straßenbahnhaltestellen, sodass Sie schnell und zuverlässig in die Innenstadt und andere Stadtteile gelangen. Mit dem Auto sind Sie über den Frankenschnellweg (B4R) direkt an die A3, A6 und A73 angebunden. Den Nürnberger Flughafen erreichen Sie in etwa 15 Minuten – ideal für Geschäftsreisende und Vielflieger.

Auch die Naherholung kommt nicht zu kurz: Bei einem Spaziergang sind Sie in ca. 15 Minuten im grünen Westpark, der mit großzügigen Wiesen, Spiel- und Sportflächen zum Entspannen und Aktivsein einlädt. Ebenso locken die nahegelegenen Pegnitzwiesen mit viel Natur und Möglichkeiten für Joggingrunden oder entspannte Stunden im Freien.

Zudem befinden sich das Nordstadt Klinikum, der Justizpalast und die DATEV in gut erreichbarer Nähe. Die gewachsene Nachbarschaft und das gepflegte Umfeld runden die attraktive Wohnlage ab – perfekt für alle, die urbanes Leben mit erholsamer Ruhe verbinden möchten.



## Sonstige Angaben

---

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an [info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: [www.oerter-immobilien.de](http://www.oerter-immobilien.de)



OERTER  
IMMOBILIEN























