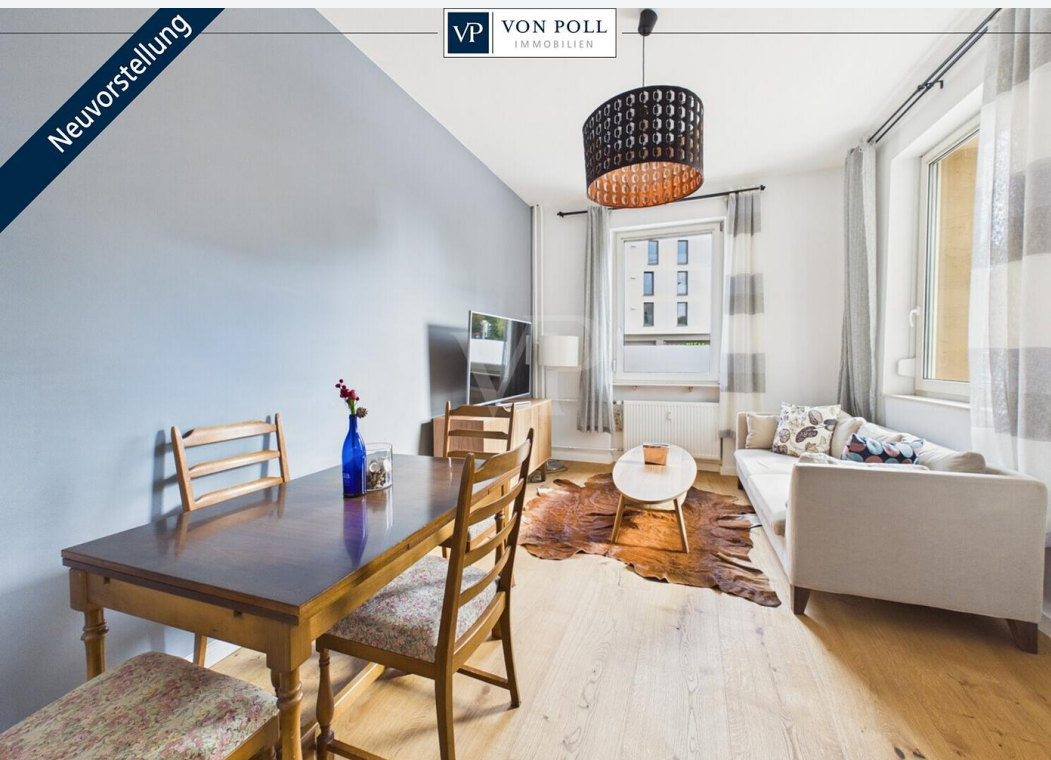




90489 Nürnberg

Koffer auspacken & wohlfühlen: Modernisierter, voll möblierter 3-Zimmer-Traum mit Balkon in Veilhof



Neuvorstellung

VP VON POLL IMMOBILIEN

1.200 €

Kaltmiete

70 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

VP VON POLL IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH

Max Pabst

Tel.: 004991174899952

max.pabst@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	2,5 m ²

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.200 €
Warmmiete	1.400 €
Nebenkosten	200 €
Betriebskosten netto	200 €
Gesamtbelastung brutto	1.400 €
provisionspflichtig	x
Kaution	3.600 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.05.2030
Baujahr (Haus)	1915
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	116.60

Zustand

Baujahr	1915
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

möbliert

moebliert.moeb	zum Teil
----------------	----------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Hochparterre-Wohnung in gepflegtem Altbau von 1915 (Modernisierung 2023)
- Ca. 70 m² Wohnfläche verteilt auf 3 Zimmer
- Ideal für Wohngemeinschaften, Paare oder Home-Office
- Vollständig möbliert und sofort bezugsfertig, kann auf Wunsch auch unmöbliert gemietet werden
- Wohnzimmer mit Sofa, Couchtisch, TV-Sideboard samt Fernseher und Essgruppe
- Schlafzimmer mit Bett, Nachttisch und geräumigem Kleiderschrank
- Komplett ausgestattete Einbauküche inklusive Herd, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank und Waschmaschine
- Ca. 3 m² großer Balkon mit direktem Zugang über die Küche
- Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und stilvollem Waschtisch
- Separates Gäste-WC mit Tageslichtfenster
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- 1.200 € Kaltmiete zzgl. 200 € Nebenkosten



Beschreibung

Diese voll möblierte und stilvoll modernisierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines charmanten Altbaus aus dem Jahr 1915. Auf rund 70 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, der dank der umfassenden Modernisierung im Jahr 2023 in neuwertigem Glanz erstrahlt und sich hervorragend für Paare, kleine Familien oder eine WG eignet.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man über den zentralen Flur in alle Wohnräume. Das helle Wohn- und Esszimmer ist bereits gemütlich eingerichtet und bietet unter anderem ein Sofa, einen Couchtisch, ein TV-Sideboard mit Fernseher sowie eine Essgruppe aus Holz. Die separate Einbauküche ist voll ausgestattet, neben einem Herd mit Kochfeld, Backofen und Spülmaschine stehen Ihnen hier auch ein Kühlschrank und eine praktische Waschmaschine zur Verfügung. Ein besonderes Plus ist der direkte Zugang von der Küche auf den ruhigen, rund 3 m² großen Balkon mit Blick ins Grüne.

Die zwei weiteren Räume dienen als voll ausgestattete Schlaf- oder Arbeitszimmer, unter anderem eingerichtet mit einem Bett, Nachtkästchen und einem geräumigen Kleiderschrank. Das innenliegende, modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, eleganten Fliesen im Design-Look und einem stilvollen Waschtisch. Ein separat gelegenes Gäste-WC mit Fenster sorgt für zusätzlichen Komfort und Tageslicht im Alltag.

Die Wohnung kann auf Wunsch auch unmöbliert gemietet werden.

Ein eigenes Kellerabteil rundet dieses bezugsfertige Immobilienangebot ab.

Lage

Der Nürnberger Stadtteil Veilhof gehört zu den begehrtesten Adressen für Singles und Paare – eine Lage, die städtische Dynamik und naturnahe Entspannung ideal kombiniert. Ein wesentlicher Pluspunkt ist die unmittelbare Nähe zum Wöhrder See und den Pegnitzauen. Die Park- und Wasserflächen liegen direkt vor der Tür und bieten Raum für Sport, Erholung oder entspannte Stunden im Grünen.

Auch die alltägliche Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Mehrere Supermärkte und ein Bioladen, Bäckereien, Apotheken sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in direkter, fußläufiger Umgebung. Abgerundet wird das Umfeld durch charmante Cafés und vielfältige Gastronomieangebote im Viertel.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend gestaltet: Die Straßenbahnhaltestelle Deichslerstraße (Linie 8) sowie die Buslinien 36 und 43 sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und sichern eine direkte, schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof. Ergänzend bietet die U-Bahn-Station Wöhrder Wiese (U2/U3) eine optimale Flexibilität in alle Richtungen. Autofahrer profitieren zudem von der schnellen Erreichbarkeit der B8 und des Frankenschnellwegs. Veilhof bietet damit die perfekte Basis für modernes, unkompliziertes Wohnen in bester Lage.

Sonstige Angaben

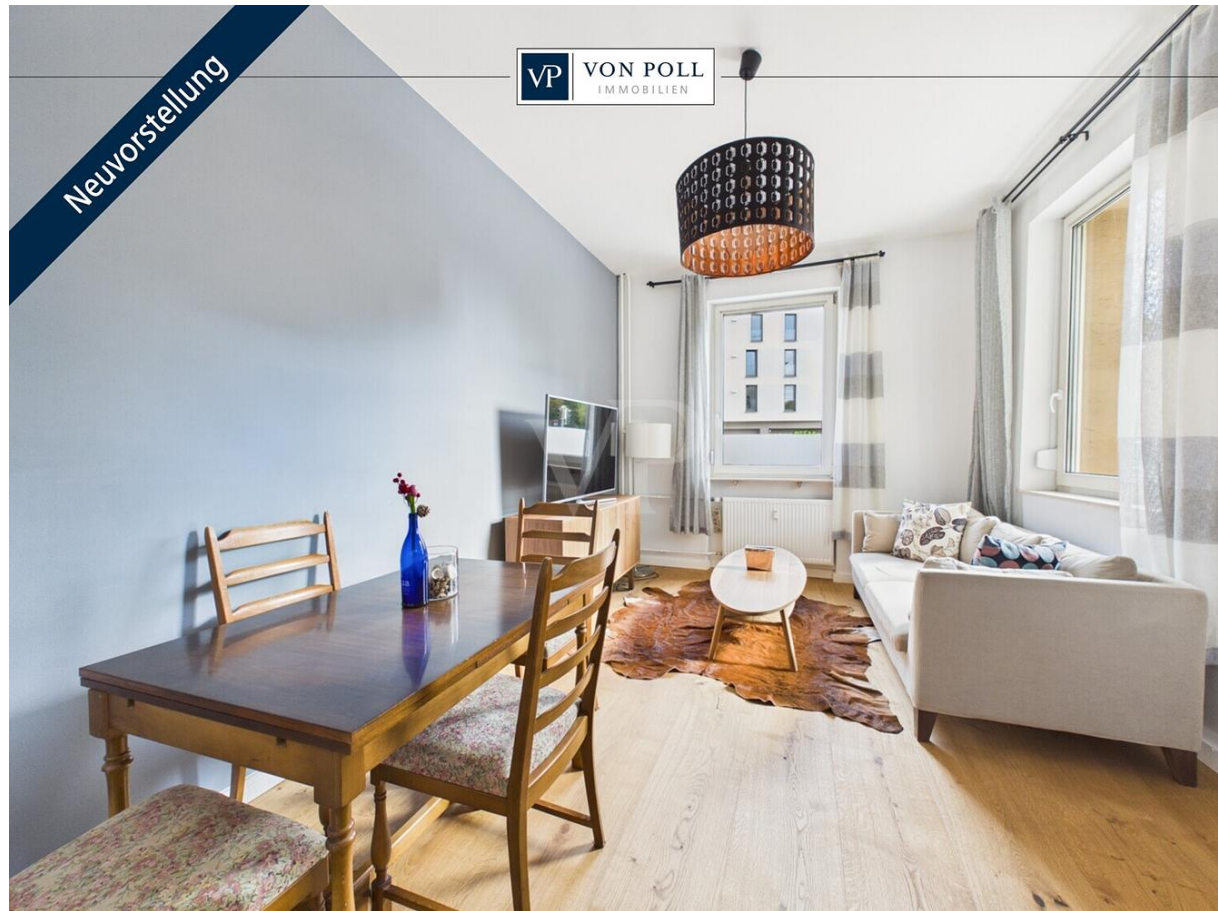
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle



Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

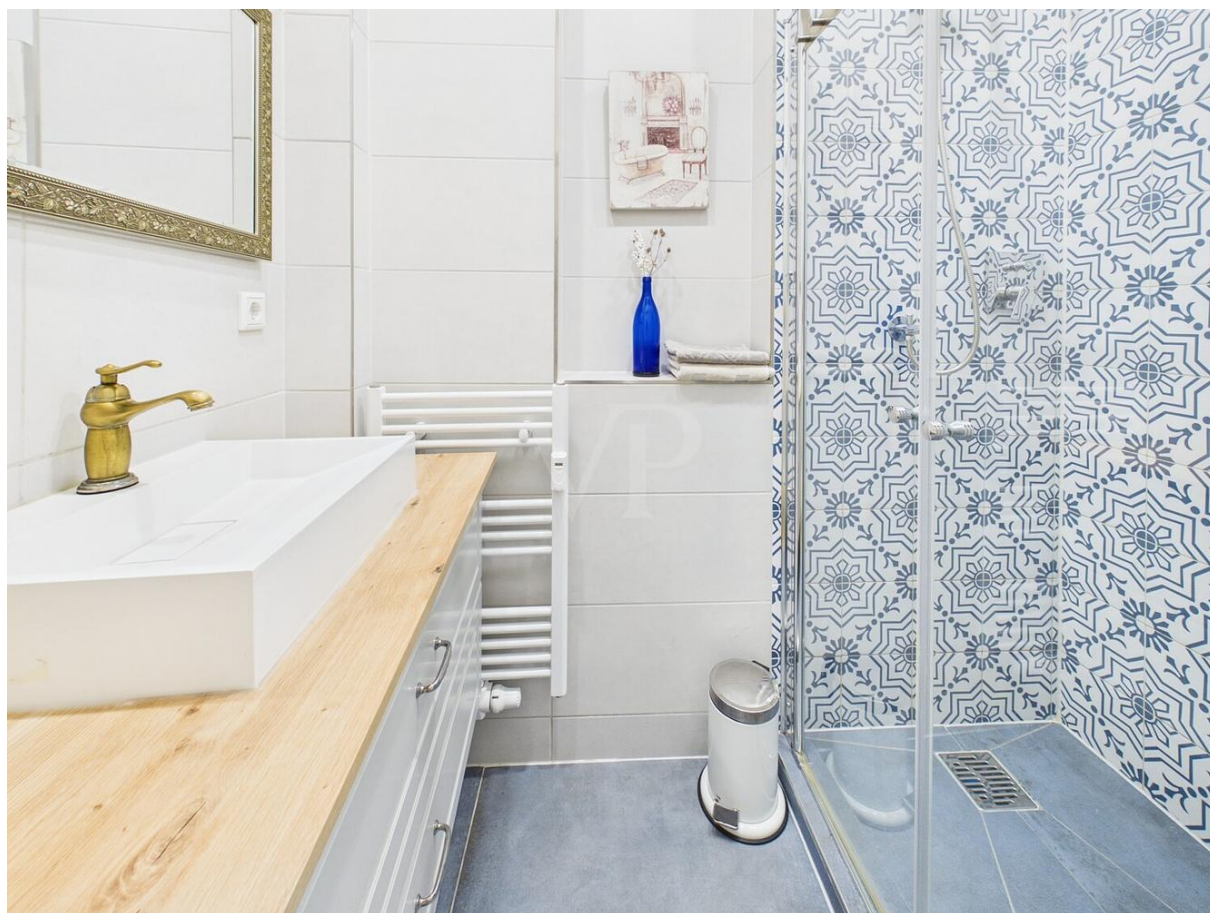
UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



















**Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.**

www.von-poll.com/nuernberg





Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg



Immobilienbewertung – *exklusiv, professionell* und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com



www.von-poll.com/nuernberg

