



## 90461 Nürnberg

# IM NIBELUNGENVIERTEL - FÜR PAARE -2er WG MÖGLICH



**750 €**

Kaltmiete

**75 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**de Rossi Immobilien & Hausverwaltung**

Michael de Rossi

Tel.: 004991228790861

[perlen@derossi-immobilien.de](mailto:perlen@derossi-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	30.09.2026
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1985
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	134.00

### Preise & Kosten

Kaltmiete	750 €
Warmmiete	870 €
Nebenkosten	120 €
Heizkosten enthalten	×
Betriebskosten netto	120 €
Gesamtbelastung brutto	870 €
Mietpreis / qm	8 €
Kaution	2.250 €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.01.2026
--------------	------------



## Zustand

Baujahr	1985
alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Etagenheizung
- + Einbauküche
- + Gäste WC
- + Gasheizung



## Beschreibung

---

In schönster Lage im Nibelungenviertel bietet sich Ihnen diese Wohnung an. Sicher etwas besonderes da mit ausgefallenem Bad und einer Einbauküche in der das Essen sich fast von selbst kocht.

Die Wohnung besticht durch die gute Lage, das moderne Bad und der großen Essküche. Der Flair der "alten" Zeit geht mit der Wohnung ( historischer Kachelofen) und gibt dieser auch etwas romantisches.

Die Wohnung ist für ältere Ehepaare ebenso gut geeignet wie berufstätige Single die nach der Arbeit gerne in einer zentralen Wohnumgebung mit Nähe zum Grünen wie den Luipoldhain oder auch Dutzenteich suchen.

2er WG möglich.  
Maximal 2 Personen.  
Ohne Hunde.

## Lage

---

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage im ansprechenden Nibelungenviertel. Die Wohngegend ist sehr ruhig und liegt in unmittelbarer Nähe der Parkanlage Luitpoldhain. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Restaurants und Ärzte befinden sich in fußläufiger Entfernung. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ins Stadtzentrum benötigen Sie mit dem Auto oder den Nahverkehrsmitteln nur wenige Minuten. In wenigen Minuten gelangen Sie zum Luitpoldhain, zum großen Dutzendteich oder den weitläufigen Wiesengründen des Wöhrder Sees. Als Zubringer auf die Autobahnen A3, A6, A9 und A73 dienen die Regensburger Straße und die Münchener Straße.

## Sonstige Angaben

---

Zu den Nebenkosten kommen der persönliche Verbrauch für Gas und Strom.

















