



90408 Nürnberg

Diskret gelegen, luxuriös ausgestattet – exklusives Wohnrefugium in Gärten hinter der Veste



2.950 €

Kaltmiete

206 m²

Wohnfläche

180 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH

Max Pabst

Tel.: 004991174899952

max.pabst@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	206 m ²
Grundstücksfläche	180 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	40 m ²
Gartenfläche	60 m ²
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.950 €
Warmmiete	3.380 €
Nebenkosten	230 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	230 €
Gesamtbelastung brutto	3.380 €
provisionspflichtig	×
Kaution	8.850 €



Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	22.04.2029
Baujahr (Haus)	1900
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	28.00

Zustand

Baujahr	1900
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

möbliert

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

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeurung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

Diese umfassend modernisierte Doppelhaushälfte bietet mit rund 206 m² Wohnfläche ein großzügiges Zuhause für Menschen mit Sinn für Qualität und gutes Wohnen. Zuletzt 2021 grundlegend modernisiert und hochwertig eingerichtet, ist das Haus in einem sehr gepflegten Zustand. Es wird teilmöbliert und befristet auf 3 Jahre bis Juli 2029 vermietet und ist sofort bezugsfertig.

Besonders schön ist die ruhige Lage in zweiter Reihe. Die geschützte Hinterhoflage bietet ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre. Das Haus verfügt über sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Bereits der gepflegte Vorgarten mit seinen üppigen Hortensien empfängt die Bewohner freundlich, und die Fassade in kräftigem Rotton verleiht dem Haus einen warmen, wohnlichen Charakter.

Im Erdgeschoss liegt der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch seine Großzügigkeit und die gehobene Ausstattung überzeugt. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und einen fließenden Übergang zur Terrasse, während das Holzparkett dem Raum Wärme und Wertigkeit verleiht.

Das Herzstück des Hauses ist die exklusive Küche mit erlesenen Geräten von Gaggenau, Siemens und Miele. Sie besticht durch eine markante Ziegelwand, dunkle Einbauten mit durchgehenden Arbeitsflächen und eine großzügige Kochinsel. Eine separate Vorbereitungsküche gibt der Zubereitung anspruchsvoller Menüs den passenden, diskret gehaltenen Raum. Doppelflügelige Terrassentüren öffnen den Blick nach draußen.

Der separate Wohnbereich lädt zum Verweilen ein. Sein großzügiger Zuschnitt, das angenehme Lichtspiel und die durchdachte Wandgestaltung mit gezielter Beleuchtung verleihen dem Raum ein elegantes Flair und bieten viel Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnideen.

In den Schlafzimmern setzt sich die anspruchsvolle Gestaltung fort. Das Hauptschlafzimmer beeindruckt mit einer Wand in Sichtziegeloptik, großen Fenstern und einem ruhigen Ambiente. Die hochwertige Verarbeitung zeigt sich in sämtlichen Räumen.

Beide Badezimmer sind mit erlesenem Anspruch gestaltet und verfügen jeweils über großzügige Fensterelemente, eine freistehende Badewanne, eine separate Dusche sowie einen Doppelwaschtisch sowie einem Wäscheabwurf. Dezentle Farben und hochwertige Armaturen runden das kultivierte Bild ab.

Der Außenbereich ist ein privates Refugium. Im geschützten Innenhof lässt sich die Ruhe in vollkommener Zurückgezogenheit genießen, und ein hochwertiger Whirlpool lädt zur Entspannung ein. Für die jüngeren Bewohner steht im Garten ein hochwertiges Kletterspielgerüst bereit. So verbindet der Außenbereich exklusiven Komfort mit familiengerechter Nutzung.

Eine effiziente Fußbodenheizung in Verbindung mit moderner Wärmepumpentechnologie sorgt für ein angenehmes Wohnklima bei zugleich niedrigen Energiekosten.

In der Gesamtschau überzeugt dieses Haus durch seine großzügige Wohnfläche, den modernisierten Zustand und die hochwertige Einrichtung. Die geschützte Hinterhoflage, die hochwertige Küche und die durchdachten Außenanlagen schaffen ein Ambiente von zeitloser Wohnlichkeit auf hohem Niveau.

Lage

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Gärten hinter der Veste, einer der begehrtesten innerstädtischen Wohnlagen Nürnbergs. Der Stadtteil liegt nördlich der Altstadt, unweit der Nürnberger Burg, und besticht durch sein charakteristisches Gründerzeit- und Jugendstilambiente. Stattliche Stadthäuser mit Vorgärten, gepflegte Straßenzüge und vereinzelte villenartige Anwesen prägen das Bild eines Viertels, das gehobenes Wohnen mit urbaner Zentrumsnähe verbindet.



Gärten hinter der Veste zählt zu den etablierten Adressen der Stadt. Die kultivierte Nachbarschaft, das ruhige Wohnumfeld und die kurze Distanz zur Altstadt machen den Stadtteil zu einem gesuchten Wohnort für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Stil, Substanz und ein lebendiges, zugleich niveauvolles Umfeld legen.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet. Zahlreiche Läden, Feinkostgeschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Für den Wocheneinkauf stehen mit dem EDEKA an der Bucher Straße und weiteren Supermärkten in der Umgebung komfortable Möglichkeiten zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Umfeld, von gemütlichen Cafés bis zu gehobenen Restaurants, das dem Viertel seinen besonderen Charakter verleiht.

Familien profitieren von einem dichten Netz an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Kindertagesstätten, das Evangelische Montessori Kinderhaus am Kleinreuther Weg sowie mehrere Grundschulen liegen in unmittelbarer Nähe, sodass lange Wege entfallen. Weiterführende Schulen sind über kurze Distanzen gut erreichbar.

Zur Erholung laden die nahe gelegenen Grünanlagen ein. Der Marienbergpark und die Pegnitzauen bieten grüne Rückzugsorte für Spaziergänge und ruhige Stunden im Freien. Auch die Altstadt mit ihren kulturellen Angeboten ist in wenigen Minuten erreicht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die U-Bahnhöfe Kaulbachplatz, Maxfeld und Friedrich-Ebert-Platz verbinden das Viertel direkt und schnell mit der Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Mehrere Buslinien queren den Stadtteil, und über den nahen Nordring besteht eine komfortable Anbindung an das überregionale Straßennetz. Ebenfalls der internationale Flughafen ist mit dem Taxi innerhalb 15 Minuten erreichbar.











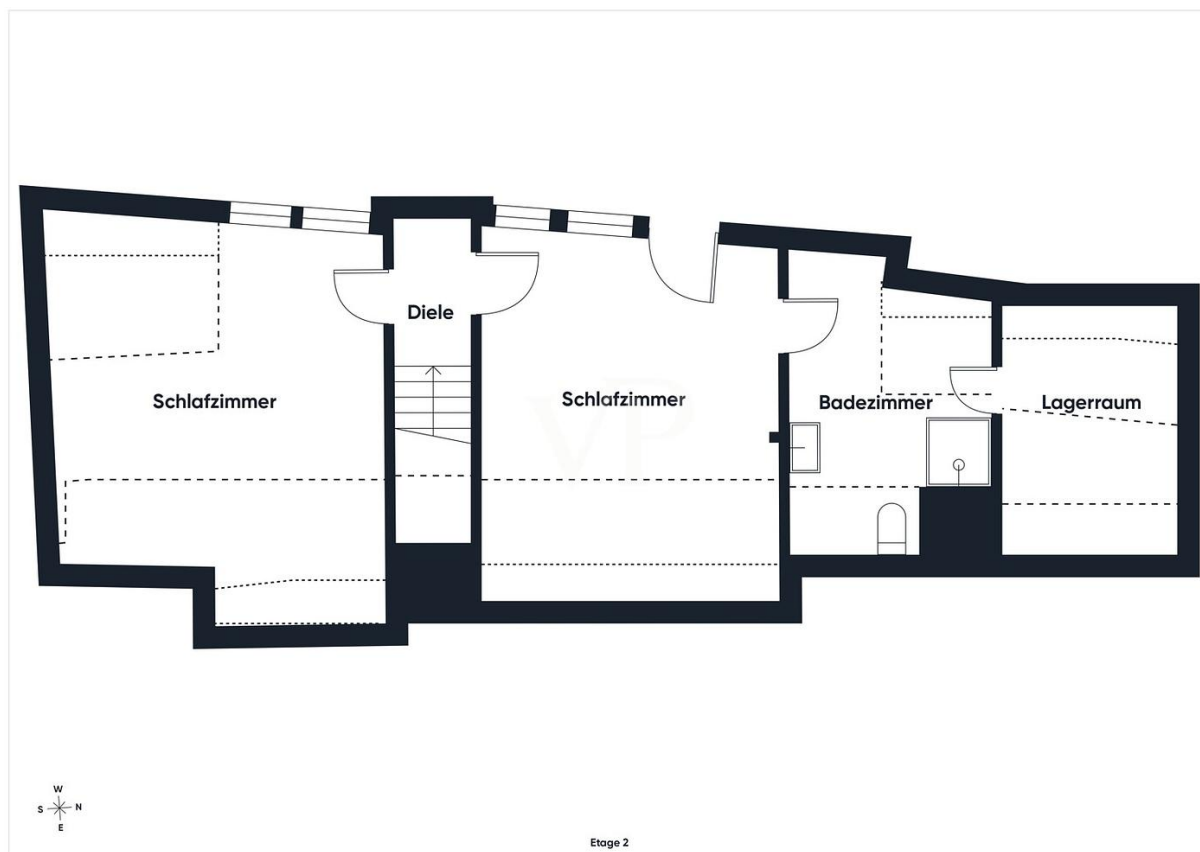
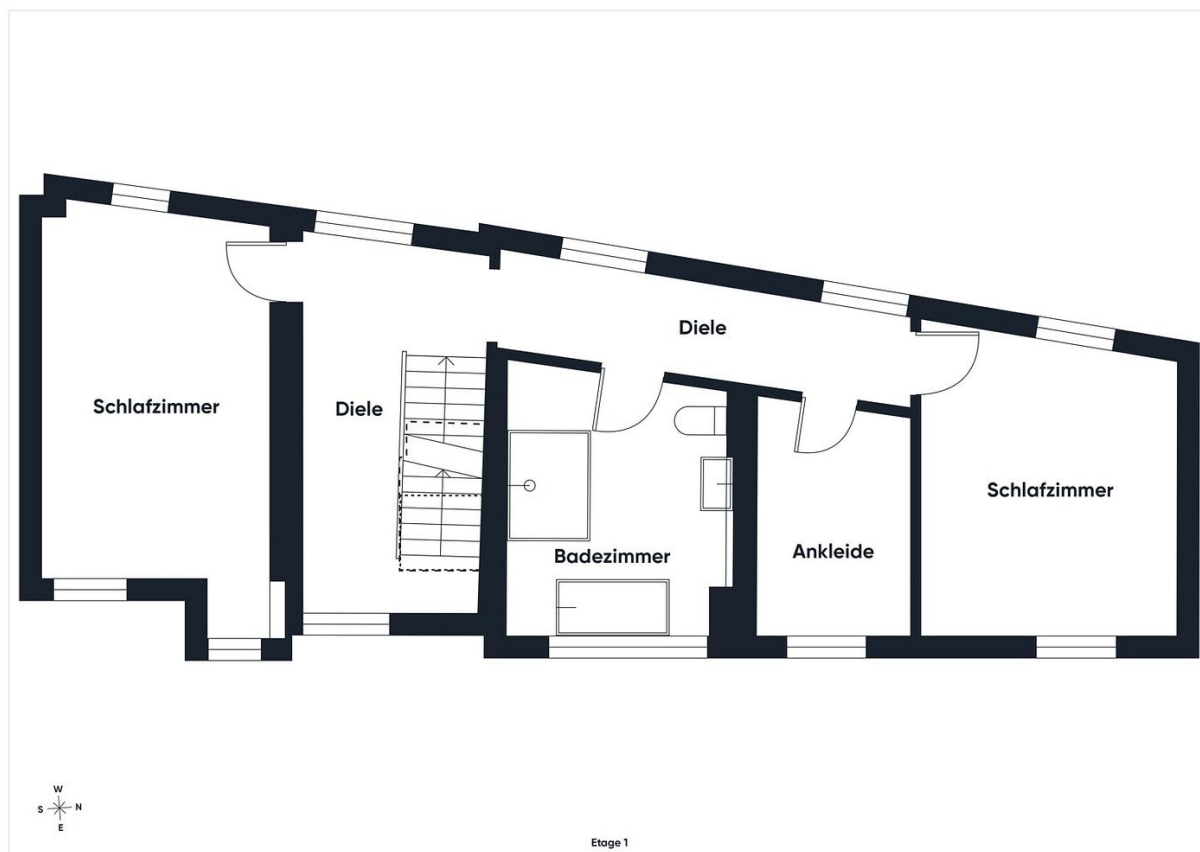














Ihre Immobilienspezialisten

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

EUreal

Ihre erfahrene Hausverwaltung
EUreal Grundstücksgesellschaft mbH
Domplaffweg 3a • 90455 Nürnberg
Telefon 0911 9886683, Fax 09119813444
eucreal@hotmail.de
www.eureal-verwaltung.de

Ex. Beispiel Grundstücksverwaltung mbH, Dienstleistung, Nr. 90455 Nürnberg

Herr/Frau
Christian Götz Nadja Götz
Kleinreuther Weg 69
90408 Nürnberg

Datum 20.10.2025
Telefon 0911/9886683
Fax 0911/9813444

Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan für 01.01.2025 - 31.12.2025

Objekt: 138 GdWE Kleinreuther Weg 69
Planungszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025
Vertrags-Nr.: 138-7-00, Kleinreuther Weg 69, Nürnberg

Sehr geehrter Herr Götz, Sehr geehrte Frau Götz,

der Wirtschaftsplan sieht folgende Kosten vor:

Bezeichnung	Gesamtkosten	: Basis	x Einheit	Bezeichnung	= Ihr Anteil in €
Heizkosten Vorderhaus	8.226,89	8.326.8900	1.701,4300	Heizk.	1.701,43
Wartung Rauchwarnmelder	135,00	27.0000	7.0000	Je RWM	35,00
Hauspflichtversicherung	80,00	1.000,0000	228,0000	Tst.	18,24
Leistungsw- Stummversch.	2.370,00	1.000,0000	228,0000	Tst.	540,36
Hauswärm	70,00	7.0000	1,0000	Je Whg all	10,00
Strom VH	130,00	5.0000	1,0000	Je Whg VH	85,71
Hausreinigung alle	660,00	7.0000	1,0000	Je Whg all	28,57
Hausreinigung VH	3.290,00	5.0000	1,0000	Je Whg VH	68,40
Winterdienst	200,00	7.0000	1,0000	Je Whg all	214,29
Niederschlagswasser	300,00	1.000,0000	228,0000	Tst.	36,48
Müllabfuhr	1.500,00	7.0000	1,0000	Je Whg all	214,29
Straßenreinigung	160,00	1.000,0000	228,0000	Tst.	36,48
Summe Betriebskosten	17.661,89				2.738,48
CO2 Anteil Eigentümer	26,58	21.7600		Betr.	
Rücklage VH	3.000,00	512,0000		Tst. VH	
Rücklage RG	1.200,00	488,0000	228,0000	Tst. RG	560,66
Reparaturen alle	100,00	1.000,0000	228,0000	Tst.	22,80
Reparaturen Vorderhaus	200,00	512,0000		Tst. VH	
Reparaturen Rückgebäude	200,00	488,0000	228,0000	Tst. RG	93,44
Sonstige Kosten	100,00	1.000,0000	228,0000	Tst.	22,80
Miete RWM	90,00	27,0000	7,0000	Je RWM	23,33
Bankspesen	110,00	1.000,0000	228,0000	Tst.	25,08
Raumiete	65,00	1.000,0000	228,0000	Tst.	14,82
Verwaltergebühr	2.856,00	7.0000	1,0000	Je Whg all	408,00
Summe der sonstigen Kosten	7.947,58				1.170,93
Summe der Wohnanlage	25.009,47				3.909,41
Hausgeld neu	326,00				
Hausgeld alt	599,72				
Differenz alt-neu	-273,72				

Der Betrag wird erst laut Beschluss der Eigentümerversammlung zur Zahlung fällig.