



## 90489 Nürnberg

Nähe Wöhrder See gepflegtes Jugendstilhaus! Schöne 3,5-Zimmer-Wohnung mit SW-Balkon!



**1.265 €**

Kaltmiete

**105,56 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**  
 bornemann immobilien Frau Angela Bornemann  
 Tel.: +49 911 206390  
[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105,56 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.06.2026
--------------	------------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.265 €
Nebenkosten	350 €
provisionspflichtig	×
Kaution	3.795 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1911
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1911
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- weiße Holzfenster mit Oberlichtern und 3fach-Verglasung
- Wohn-, Schlafzimmer und Flur massive Eicheparkettböden (geölt) mit Schiffsverbund
- im Wohnzimmer umlaufender, dunkel abgesetzter Wengé-Fries
- großzügiges Wohn-/Esszimmer
- mit schönem Kachelofen (Einsatz wurde erneuert) und Erker (integrierte Beleuchtung)
- ca. 2,70 m hohe Decken mit Stuckprofil
- weiß lackierte, massive Holzkassettentüren mit Messingbeschlägen
- Flur integrierte Deckenbeleuchtung
- Bad raumhoch hell gefliest mit Jugendstildekor, Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC
- separates WC türhoch hell gefliest (Jugendstildekor)
- Küche (Balkonzugang) und Abstellraum einheitlich gefliest
- Südwestbalkon mit Blick in den begrünten Innenhof
- Satellitenanlage
- Gas-Zentralheizung



## Beschreibung

Die ansprechende 3,5-Zimmer-Jugendstil-Wohnung befindet sich im 1. OG eines 1911 erbauten 10-Familienhauses. Das geräumige Schlafzimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>) wurde in zwei Räume aufgeteilt (Ankleide- und Schlafbereich).

Die neuwertige Einbauküche kann von den Vormietern abgelöst werden. Ebenso u.a. die Waschmaschine, Schränke und Gardinenstangen.

Das Jugendstilhaus wurde Anfang der 1980er Jahre kernsaniert und hochwertig ausgestattet. Es präsentiert sich aufgrund laufender Instandhaltungsmaßnahmen in einem sehr guten Zustand.&nbsp;Hauseingang und Treppenhaus wurden rekonstruiert und bilden mit hellem Marmor (Wände halbhoch), italienischen Granitböden&nbsp;&nbsp;&nbsp;und dunklen Eichentreppen ein repräsentatives Entree.

Die Straßenseite wurde - um die denkmalgeschützte Fassade zu erhalten - an den Innenwänden mit einer 5cm starken Wärmedämmung versehen, die Rückfassade mit einer Thermowand überzogen.&nbsp;Die Wohnungseingangs- und Innentüren sind massive Holztüren mit Messingbeschlägen (weiß lackiert). Wohnungsglocke und Namenschilder wurden nach alten Vorbildern in Messing gestaltet.&nbsp;

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Der attraktiv gestaltete Innenhof steht der Gemeinschaft zur Verfügung. Als Gemeinschaftsräume stehen Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradkeller zur Verfügung.

## Lage

Östlich des Stadtkerns in der Gemarkung Schoppershof, unmittelbar am Wöhrder See. Das Jugendstilhaus befindet sich in einer begrünten Straße mit kleinen Hausvögärten.&nbsp;Die Straßenbahn ist in fünf Gehminuten zu erreichen, ebenso das Erholungsgebiet Wöhrder See. Das Zentrum ist ca. drei Kilometer entfernt.

Alle Vorteile des stadtnahen Wohnens verbinden sich ideal mit den Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten des Wöhrder Sees und seinen Anlagen.&nbsp;Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Lokale, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## Sonstige Angaben

Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt 350,-- € inklusive Heizkosten.&nbsp;



























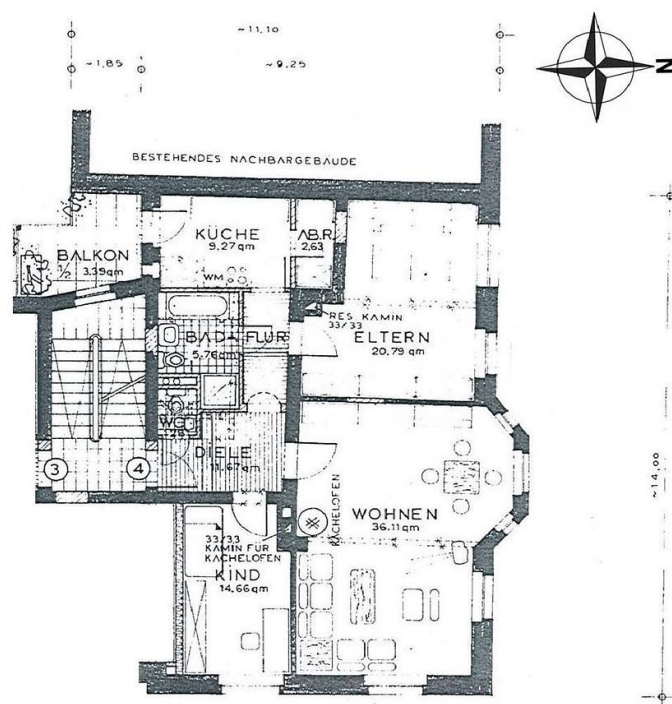












3 ZIMMER WOHNUNG  
NR. ④  
105,56 qm