



90453 Nürnberg

Ihr Logenplatz in der Sonne – 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 11 m² großem Südwestbalkon u. Duplexstellplatz



1.012,5 €

Kaltmiete

75 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

 **Pekona Immobilien**
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Bettina Drescher

Tel.: 004991228870624

b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.012,5 €
Warmmiete	1.377,5 €
Nebenkosten	295 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	295 €
Gesamtbelastung brutto	1.377,5 €
Kaution	3.200 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.01.2034
Baujahr (Haus)	2001
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	84.60
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.03.2026

Zustand

Baujahr	2001
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- + traumhafter Sonnenbalkon in Südwest-Ausrichtung
- + modernes Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne, Doppelwaschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss
- + zeitlose Einbauküche in warmen Holzdekor inkl. Elektroeinbaugeräte (Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine) im Mietpreis enthalten
- + Kunststofffenster 2-fach-Isolierverglasung mit manuellen Außenrollos und Fliegengittern
- + Boden: Echtholz Stäbchenparkett (Wohnzimmer), Fliesen (Küche, Flur, Bad), Parkett (Schlaf- und Kinderzimmer erneuert 2015/2021)
- + Kabel-TV
- + eigenes geräumiges Kellerabteil
- + gem. Trockenraum im Keller
- + Gaszentralheizung 2022 erneuert
- + ruhige Nachbarschaft
- + Duplexparker (oben)



Beschreibung

Die ca. 75 m² große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2001 erbauten, sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 12 Parteien. Die durchdachte Raumaufteilung sowie der ausgezeichnete Erhaltungszustand machen sie zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Mieter.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit hochwertigem Echtholz-Stäbchenparkett und direktem Zugang zum rund 11 m² großen Südwestbalkon – ein echtes Highlight mit nahezu ganztägiger Sonne. Die elegante Säulenarchitektur verleiht dem Außenbereich eine besondere Atmosphäre – perfekt für sonnige Nachmittage und entspannte Abende.

Die separate Küche ist mit einer zeitlosen Einbauküche im warmen Holzdekor inklusive Elektrogeräten (Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine) ausgestattet und bereits im Mietpreis enthalten.

Das innenliegende Badezimmer überzeugt durch seine komfortable Ausstattung mit Dusche, Eckbadewanne, Doppelwaschtisch, WC sowie Waschmaschinenanschluss – funktional und großzügig zugleich.

Zwei weitere helle Zimmer eignen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. In diesen Räumen wurde das Parkett in den Jahren 2015 bzw. 2021 erneuert.

Abgerundet wird das Angebot durch:

- + einen praktischen Einbauschränk im Flur
- + ein geräumiges Kellerabteil
- + einen gemeinschaftlichen Trockenraum
- + einen eigenen Duplex-Stellplatz (oben) in der Tiefgarage

Die 2022 erneuerte Gaszentralheizung unterstreicht den gepflegten technischen Zustand des Hauses.

Eine Wohnung für Menschen, die Wert auf Qualität, Ruhe und ein sonniges Zuhause legen.

Lage

Die angebotene 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im südlichen Stadtgebiet von Nürnberg, im beliebten Stadtteil Reichelsdorf/Katzwang. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, gewachsene Wohnstruktur sowie eine angenehme Nachbarschaft mit hohem Grünanteil aus. Hier vereinen sich stadtnahe Infrastruktur mit naturnahem Wohnen – ideal für Paare, kleine Familien oder Mieter mit Homeoffice-Bedarf, die ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld schätzen.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Bäckereien, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Eine Bushaltestelle sowie der S-Bahn-Anschluss (S2) Richtung Innenstadt oder Schwabach sind schnell erreichbar.

Die Nürnberger Innenstadt ist mit dem Auto oder der Bahn in ca. 15–20 Minuten bequem zu erreichen. Die nahegelegenen Naherholungsgebiete entlang der Rednitz sowie die Wiesen und Wälder im Süden laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Besonders hervorzuheben ist auch die Nähe zum Main-Donau-Kanal, der mit seinen idyllischen Uferwegen eine attraktive Möglichkeit zur Erholung in der Natur bietet – ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder einfach zum Verweilen am Wasser.



Die Wohnlage kombiniert ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit der urbanen Angebote Nürnbergs – ein idealer Mix aus Lebensqualität und Funktionalität.

Entfernungen:

- + REWE Supermarkt ca. 350 m
- + Bushaltestelle "Nürnberg Appelstr." ca. 400 m
- + S-Bahn-Haltestelle "Reichelsdorfer Keller" ca. 850 m

Sonstige Angaben

- + Nichtraucher bevorzugt
- + Voraussetzung ist eine gesicherte Bonität und ein festes Einkommen
- + Anmietung nur mit positiver Schufa-Auskunft
- + Haustierhaltung nach Vereinbarung
- + unbefristeter Mietvertrag mit Staffelmiete
- + Bezug ab 01.03.2026

Sehr geehrte/r Interessent/in,
bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Datenschutzgründen ausschließlich schriftliche Anfragen beantworten können. Wir bitten Sie daher von telefonischen Anfragen abzusehen.













