



90431 Nürnberg

Herrliche 3-Zi.-DG-Wohnung | Aufzug | EBK |
Tageslichtbad m. Dusche + Wanne | AR |



1.112 €

Kaltmiete

70,35 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

 **Pekona Immobilien**
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Christian Regler

Tel.: 015168401213

c.regler@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70,35 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.112 €
Warmmiete	1.472 €
Nebenkosten	260 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	260 €
Gesamtbelastung brutto	1.472 €
Aussen-Courtage	es fällt keine
Kaution	3.336 €



Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.03.2032
Baujahr (Haus)	2020
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	84.00
Primär-Energieträger	PELLET

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.02.2026

Zustand

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Pellet ✓

unterkellert

unterkellert ja

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Wohnung:

- + große Loggia in Westausrichtung
- + moderne Einbauküche der Marke Nobilia inkl. Markenelektrogeräte (Herd m. Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine, Kühlschrank, Gefrierschrank) im Mietpreis enthalten
- + Tageslichtbad mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch, WC und beleuchtetem LED-Spiegel
- + Fußbodenheizung in allen Räumen (Einzelraumsteuerung)
- + moderner Vinylböden in Eiche
- + großformatige Fliesen im Bad (anthrazit)
- + Kunststofffenster m. Dreifachisolierverglasung
- + elektrische Rollläden
- + 2,60 m Deckenhöhe
- + digitaler Kabelanschluss, TV-Dose sowie LAN-Anschluss in allen Wohn- u. Schlafräumen
- + Highspeed-Internet: Glasfaseranschluss Telekom, Breitbandkabel Kabel Deutschland
- + Videogegensprechanlage in Farbe
- + Abstellraum mit WM-Anschluss
- + eigenes Kellerabteil
- + 1 TG-Stellplatz à 100,00 €/mtl.

Gebäude:

- + Modernes Wohnensemble aus 4 Häusern à 10 Wohneinheiten
- + 2 Tiefgaragen mit 40 Stellplätzen (Ladestationen für E-Mobilität vorhanden)
- + Personenaufzug vom Untergeschoss bis in alle Etagen
- + schwellenlose Zugänge
- + Fahrradabstellraum in jedem Haus
- + KfW40
- + zwei zentrale Pellet-Heizungsanlagen
- + Freifläche mit Spielplatz
- + Highspeed-Internet: Glasfaseranschluss Telekom



Beschreibung

Diese lichtdurchflutete, hochwertig ausgestattete 3-Zimmer- Dachgeschoss- Wohnung mit großem Westloggia befindet sich im DG eines 2020 erbauten Mehrfamilienhauses im Westpark-Quartier in Nürnberg.

Sie erreichen Ihre Wohnung bequem mit dem Aufzug oder über das gepflegte Treppenhaus. Mittelpunkt der Wohnung ist der offen gestaltete ca. 25,5 m² große Wohn-Ess-Kochbereich mit Zugang zur Westloggia. Hier können Sie den Tag ausklingen lassen und die Abendsonne genießen. Die hochwertige Einbauküche mit Kühl- und Gefrierschrank, Spülmaschine, Glaskeramikkochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube ist im Mietpreis bereits enthalten.

Weiterhin verfügt die Wohnung über ein ca. 15,5 m² großes Schlafzimmer, ein ca. 13,9 m² großes Kinder-/ Arbeitszimmer, sowie ein ca. 7,0 m² großes, modernes Tageslichtbadezimmer mit Walk-In-Dusche, Badewanne einem Waschbecken und einer Toilette.

Stauraum haben Sie in Ihrem praktischen Abstellraum, welcher über einen WM-Anschluss verfügt.

In der gesamten Wohnung haben Sie den Komfort einer Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Elektrische Rollläden, eine Videogegensprechanlage, barrierefreier Zugang und vieles mehr erwartet Sie in Ihrem neuen, modernen Zuhause.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil, sowie ein Tiefgaragenstellplatz, welcher für 95,00 €/mtl. anzumieten ist.

Ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum steht Ihnen ebenfalls zur Nutzung zur Verfügung.

Das Westpark-Quartier wurde in zukunftsweisender KfW-40-Bauweise umgesetzt. Der hohe Dämmgrad, innovativer Wandaufbau und die beiden zentralen Pellet-Heizanlagen sorgen für niedrige Heizkosten – das schont Umwelt und Geldbeutel.

Lage

Das Westpark-Quartier liegt im Stadtteil Höfen im Westen der Frankenmetropole. Hier wohnen Sie urban, verkehrsgünstig und in unmittelbarer Nähe zum Westpark. Dieser lädt nicht nur zum Verweilen und Spazieren ein, sondern verfügt außerdem über einen Fußballplatz sowie einen Laufparcours.

Alle, die es gerne lebendig und den Großstadttrubel lieben, erreichen die Nürnberger Innenstadt bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad innerhalb von ca. 20 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken und (Fach-)Ärzte sind in wenigen Minuten fußläufig, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Ebenso Kindergärten und –krippen, Grund- sowie weiterführende Schulen.

Aufgrund der idealen Verkehrsanbindung gelangen Sie von hier außerdem über den nahe gelegenen Frankenschnellweg bzw. die Autobahn A73 und deren Autobahnanschlussmöglichkeiten sowie die Südwesttangente in kürzester Zeit in die umliegenden Städte wie z.B. Erlangen, Herzogenaurach, Schwabach oder Ansbach.

ÖPNV:

Bushaltestelle N-Tuchenbacher Str.ca. 300 m

U-Bahn N-Großreuth b. Schweinauca. 1.100 m

S-Bahn/Regionalbahn N-Schweinauca. 2.700 m

ANBINDUNGEN:

Bundesstraße B4R ca. 1.100 m

Frankenschnellweg/N4/A73 ca. 1.300 m

Südwesttangente ca. 2.600 m

VERSORGUNG:



Supermarkt	ca. 900 m
Bäckerei / Metzgerei	ca. 1.200 m

ENTFERNUNGEN:

Nürnberg Zentrum	ca. 4.7 km
Fürth Zentrum	ca. 4.5 km
Erlangen Zentrum	ca. 19 km

Sonstige Angaben

Sonstiges:

- + Nichtraucher bevorzugt
- + Voraussetzung: festes Arbeitsverhältnis, Rentennachweis o.Ä., KEIN JOBCENTER
- + ANMIETUNG NUR MIT POSITIVER SCHUFA-AUSKUNFT
- + Haustiere erlaubt
- + unbefristeter Mietvertrag (Indexmietvertrag)
- + Mindestmietdauer / Kündigungsausschluss von 2 Jahren
- + Bezug nach Absprache

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.

















