



90459 Nürnberg

Die perfekte Sportler-WG - ohne Aufzug



750 €

Kaltmiete

73 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILien GmbH

Tom Knöllinger

Tel.: 004991174899954

tom.knoellinger@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	3 m²

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	23.05.2029
Baujahr (Haus)	1907
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	188.50
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	F

Preise & Kosten

Kaltmiete	750 €
Warmmiete	860 €
Nebenkosten	110 €
Heizkosten enthalten	×
Betriebskosten netto	110 €
Gesamtbelastung brutto	860 €
provisionspflichtig	×
Kaution	2.250 €

Zustand

Baujahr	1907
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
WG-geeignet	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 73 m² Wohnfläche
- durchdachte Raumaufteilung, helle und freundliche Atmosphäre
- alle Zimmer vom Flur aus erreichbar
- separate Küche mit Zugang zum Balkon
- Einbauküche kann gegen Ablöse übernommen werden
- sonniger Balkon zum Entspannen
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- pflegeleichtes Laminat
- doppelt verglaste Fenster
- Gasetagenheizung
- ideal für Paare oder Wohngemeinschaften
- Bezug ab 31.01.2026, evtl. früher nach Absprache möglich
- 4. Stock ohne Aufzug



Beschreibung

Diese 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Auf rund 73 m² Wohnfläche verteilen sich 4 gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Zusätzlich ist ein Balkon vorhanden.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das in massiver Bauweise errichtet wurde. Schon beim Betreten entsteht ein einladendes Wohngefühl. Alle Zimmer sind vom zentralen Flur aus erreichbar, was eine optimale Nutzung und flexible Gestaltung ermöglicht – ideal für Paare oder Wohngemeinschaften, die eine klare Trennung der Zimmer bevorzugen. Die Wohnung liegt im 4. Stock, ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Die Räume sind hell und freundlich gestaltet. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre. In den Wohnräumen ist pflegeleichtes Laminat verlegt, während doppelt verglaste Fenster für gute Wärmedämmung und Schallschutz sorgen. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung.

Die Küche bietet ausreichend Platz für eine moderne Küchenzeile und eine kleine Essgelegenheit. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon, der besonders in den Sommermonaten zum gemütlichen Verweilen einlädt. Die vorhandene Einbauküche kann bei Interesse von den Vormieter*innen gegen eine Ablöse übernommen werden.

Das Badezimmer ist mit hellen Fliesen ausgestattet und verfügt über eine Badewanne. Das separate WC bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine solide Ausstattung, helle Räume und einen klaren Grundriss.

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und kann ab dem 31.01.2026 übernommen werden; ein früherer Einzug ist nach Absprache mit den Vormieter*innen eventuell möglich.

Ob als gemütliches Zuhause für zwei oder als perfekte WG mit gut geschnittenen, separat begehbaren Zimmern – diese Wohnung bietet vielfältige Möglichkeiten für modernes, unkompliziertes Wohnen.

Lage

Der Stadtteil Galgenhof liegt südlich des Nürnberger Hauptbahnhofs und zählt zu den zentralen, urbanen Wohnlagen der Stadt. Er bietet eine lebendige Mischung aus historischen Altbauten, modernen Wohnhäusern und kleinen Gewerbebetrieben, die dem Viertel einen abwechslungsreichen Charakter verleihen. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bars und Restaurants sind fußläufig erreichbar, sodass kurze Wege den Alltag erleichtern und spontane Treffen mit Freunden unkompliziert möglich machen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Hauptbahnhof liegt in direkter Nähe und bietet Anschluss an Regional- und Fernverkehr sowie an U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen und den Frankenschnellweg sind auch Ziele außerhalb Nürnbergs schnell erreichbar.

Für Freizeit und Erholung gibt es in Galgenhof kleinere Grünflächen wie den Annapark, aber auch das nahegelegene Pegnitzufer und der Luitpoldhain laden zu Spaziergängen, Sport oder Treffen im Freien ein. Kulturelle Angebote, Veranstaltungen und das lebendige Nachtleben der Innenstadt sind nur wenige Minuten entfernt. Galgenhof kombiniert damit urbanes, aktives Leben mit guter Infrastruktur, kurzen Wegen und einem angenehmen Wohnumfeld – ideal für junge Menschen, die



Stadtnähe, Dynamik und Lebensqualität schätzen.

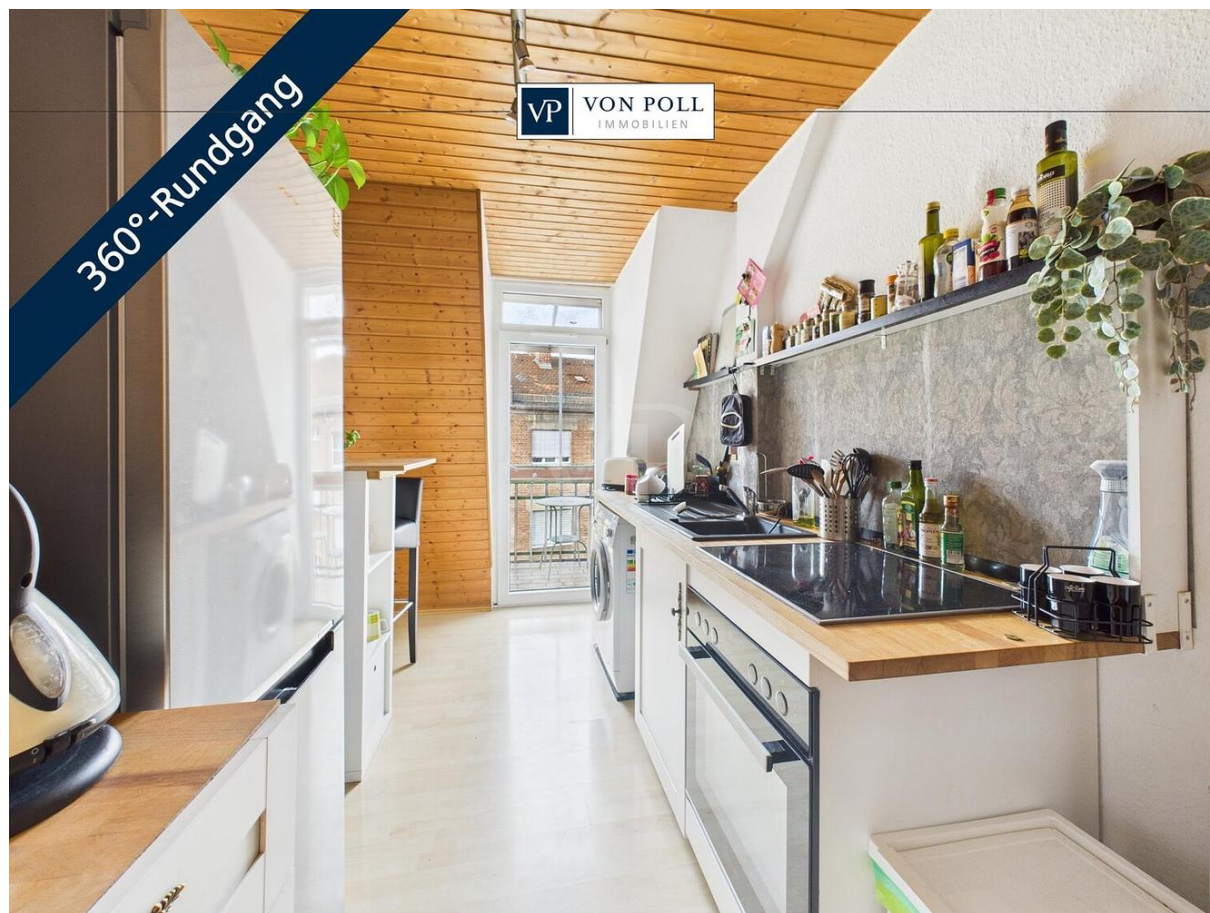
Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.5.2029.
Endenergiebedarf beträgt 188.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

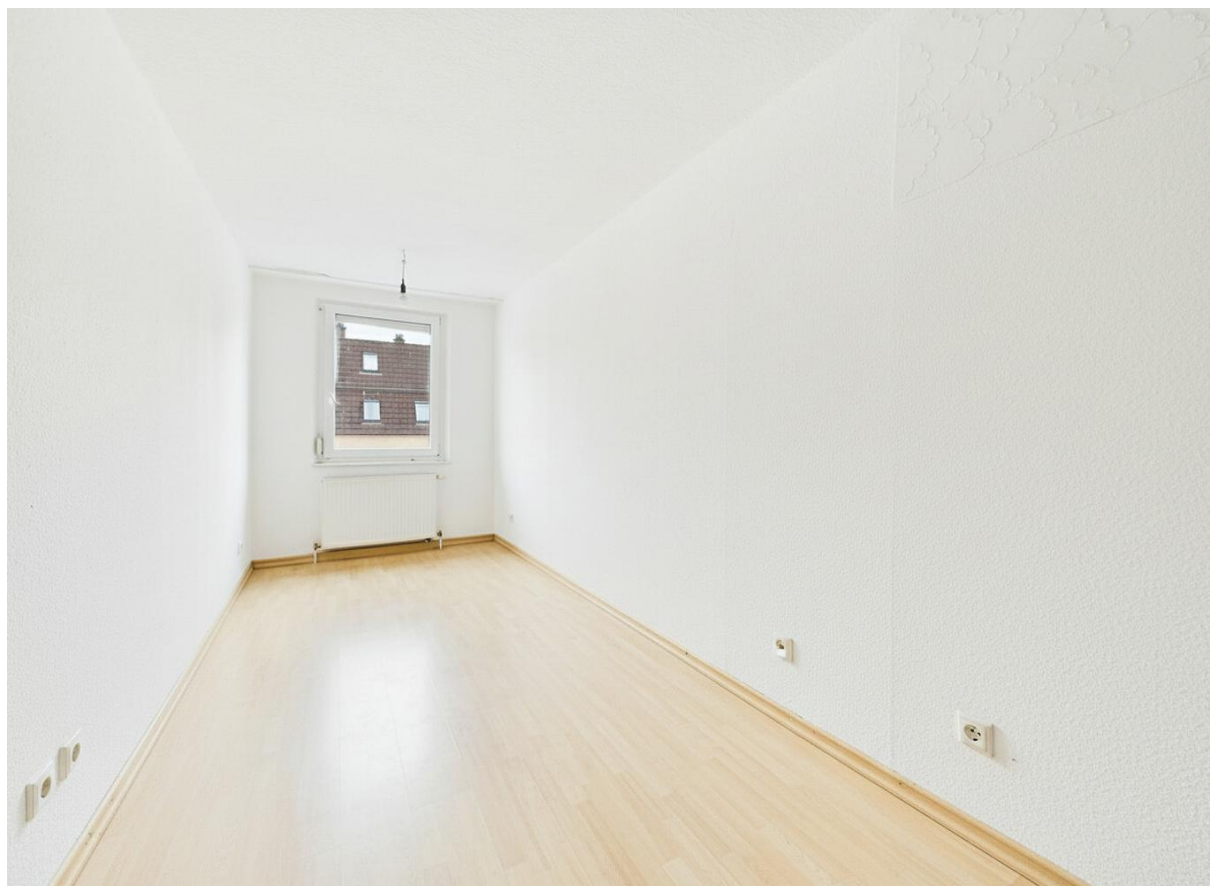
UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.





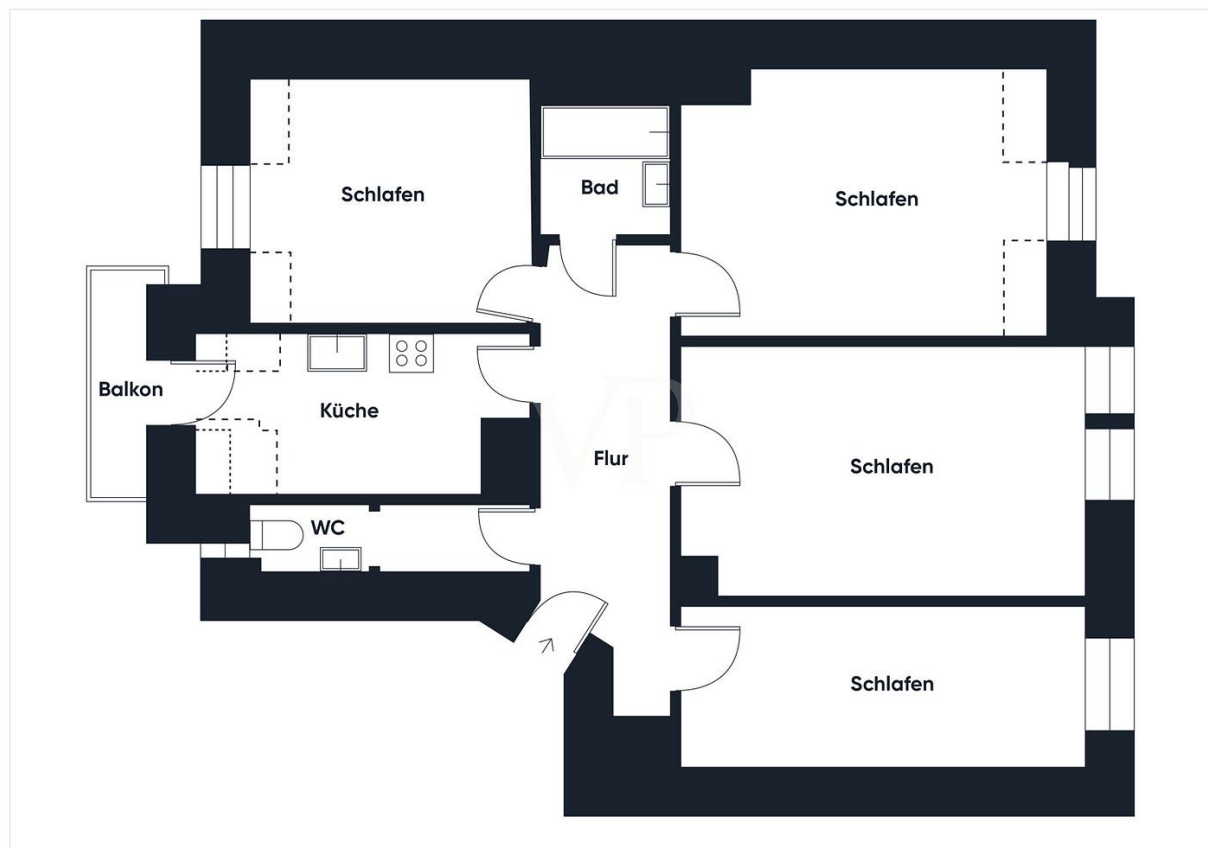














Ihre Immobilienspezialisten

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 - 74 89 99 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg



Immobilienbewertung – *exklusiv, professionell* und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com



www.von-poll.com/nuernberg

