



## 90431 Nürnberg

Tolle 3-Zi.-Erdgeschoss-Wohnung | Terrasse mit Garten | EBK | Fußbodenheizung | Aufzug | uvm.



**1.160 €**

Kaltmiete

**82,79 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Pekona Immobilien GmbH**

Tom Abadjew

Tel.: +49 151 420 76 130

[info@pekona.de](mailto:info@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82,79 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.160 €
Warmmiete	1.484 €
Nebenkosten	229 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	229 €
Gesamtbelastung brutto	1.484 €
Kaution	3.480 €



## Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.03.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2020
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	78.00
Primär-Energieträger	PELLET

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.05.2024
Haustiere	✓

## 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 Terrasse mit Gartenanteil in Ostausrichtung
- + moderne Einbauküche der Marke Nobilia inkl. Markenelektrogeräte (Herd m. Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine, Kühlschrank, Gefrierschrank) im Mietpreis enthalten
- + Tageslichtbad mit Badewanne, Waschtisch, WC, beleuchtetem LED-Spiegel und Waschmaschinenanschluss
- + Badezimmer mit Walk-In-Dusche, Waschtisch, WC, 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
- + eigenes Kellerabteil
- + 1 TG-Stellplatz à 95,00€/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- Erdgeschoss- Wohnung mit Terrasse und Gartenanteil befindet sich im EG eines 2020 erbauten Mehrfamilienhauses im Westpark-Quartier in Nürnberg.

Sie erreichen Ihre Wohnung bequem mit dem Aufzug (von der Tiefgarage aus) oder über das gepflegte Treppenhaus.

Mittelpunkt der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-Ess-Kochbereich mit Zugang zu Ihrer, ca. 10 m<sup>2</sup> großen Terrasse in Ostausrichtung. Hier können Sie die Morgensonne genießen und entspannt in den Tag starten.

Die hochwertige Einbauküche mit Kühl- und Gefrierschrank, Spülmaschine, Glaskeramikkochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube ist im Mietpreis bereits enthalten.

Weiterhin verfügt die Wohnung über 2 Schlafzimmer, ein praktischen Abstellraum und zwei moderne Badezimmer mit Walk-In-Dusche/ Badewanne, einem Waschbecken, einer Toilette und einem Waschmaschinenanschluss im Hauptabdezimmer.

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 ab 01.05.2024 möglich

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.









