



## 90489 Nürnberg

# Modernisierter Altbaucharme: Teilmöblierte 3-Zimmer-Wohnung in beliebter Lage in Nürnberg-Veilhof



**1.290 €**

Kaltmiete

**103 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Adrian Fischer

Tel.: 0170 1819130

[adrian.fischer@immo-smile.de](mailto:adrian.fischer@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	2 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.290 €
Nebenkosten	190 €
Heizkosten	82 €
provisionspflichtig	×
Courtage-Hinweis	Die anfallende
Kautionszahl	3



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	23.04.2025
gültig bis	22.04.2035
Baujahr (Haus)	1909
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	171.4
Primär-Energieträger	Gas

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr	1909
letzte Modernisierung	2023
Zustand	vollsanziert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
------------------------	---------

Abstellraum	✓
-------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
-------	---

Dusche	✓
--------	---

Fenster	✓
---------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Parkett	✓
---------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---



## Beschreibung

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Altbauwohnung wurde 2014 aufwendig und hochwertig saniert. Die Immobilie vereint den klassischen Charme eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort und wird teilmöbliert vermietet. Sie befindet sich im Hochparterre eines gepflegten 6-Parteien-Hauses im begehrten Stadtteil Veilhof und bietet auf rund 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein stilvolles Zuhause für Paare mit gehobenen Ansprüchen.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die besondere Atmosphäre: Der großzügige Eingangsbereich mit einer maßgefertigten, modernen Garderobe öffnet sich zu einem zentralen Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Die rundum installierte indirekte Beleuchtung sowie die stilvollen Stuckelemente im Wohnbereich unterstreichen den exklusiven Charakter der Wohnung und schaffen ein harmonisches, stimmungsvolles Ambiente.

Das lichtdurchflutete Büro bietet ideale Voraussetzungen, um Wohnen und Arbeiten perfekt miteinander zu verbinden, und lässt sich bei Bedarf ebenso gut als weiteres Schlafzimmer oder Gästezimmer nutzen. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit etwa 28 m<sup>2</sup>, der dank seiner großen Fensterflächen ganzjährig von natürlichem Licht durchflutet wird und eine warme, einladende Atmosphäre schafft. Direkt angrenzend befindet sich die moderne, maßangefertigte Einbauküche, die mit Ceranfeld, Backofen und einer integrierten Sitzbar ausgestattet ist. Hochwertige Materialien und eine durchdachte Planung machen sie zum idealen Ort für gemeinsames Kochen und stilvolles Beisammensein.

Das modern geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen großzügigen, rund vier Meter breiten Einbauschränk und verfügt über direkten Zugang zum etwa zwei Quadratmeter großen Balkon in Südwestausrichtung. Ebenso sowohl vom Schlafzimmer als auch über den Flur begehbar ist das exklusive Badezimmer, das mit einer übergroßen Badewanne, einer Rainshower-Dusche, zwei eleganten Waschtischarmaturen sowie praktischen Einbau- und Wandschränken ausgestattet ist. Ein vorbereiteter Anschlussplatz für Waschmaschine und Trockner ist ebenfalls vorhanden und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Die Wohnung ist mit einem hochwertigen, robusten Industrie-Stäbchenparkett ausgestattet, während in Küche und Badezimmer edle Fliesen für eine moderne und stilvolle Optik sorgen. Beheizt wird diese besondere Wohnung durch eine Gasheizung aus dem Jahr 2023 sowie durch eine Fußbodenheizung im gesamten Objekt. Eine separate Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie ein großzügiger Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum. Auf Wunsch kann außerdem ein Außenstellplatz im Hof angemietet werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern – gerne erläutern wir Ihnen weitere Details in einem persönlichen Gespräch.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im begehrten und charmanten Stadtteil Veilhof, unweit des Wöhrd- und des Rennweg-Viertels. Die Umgebung überzeugt durch eine ideale Kombination aus urbanem Lebensgefühl und naturnaher Erholung: Während die Nürnberger Innenstadt schnell erreichbar ist, bieten die nahegelegenen Pegnitzau sowie der Wöhrder See wunderbare Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen oder Entspannen im Grünen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Tramhaltestelle „Deichslerstraße“ liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Zusätzlich sind die U-Bahnhöfe Schoppershof, Rennweg und Rathenauplatz bequem erreichbar, ebenso verschiedene Buslinien – ideal für einen schnellen und unkomplizierten Weg in alle Teile der Stadt.



Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Apotheken, Ärzte und zahlreiche weitere Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus bietet der Stadtteil eine ruhige, dennoch lebendige Wohnatmosphäre, die besonders Menschen anspricht, die die Nähe zur Stadt schätzen, zugleich aber Wert auf erholsame Rückzugsorte legen.

Die Mischung aus historischen Gebäuden, modernisierten Strukturen und einem gewachsenen Wohnumfeld verleiht dieser Lage ihren besonderen Charakter und macht sie zu einer der attraktiven Wohnadressen Nürnbergs.





























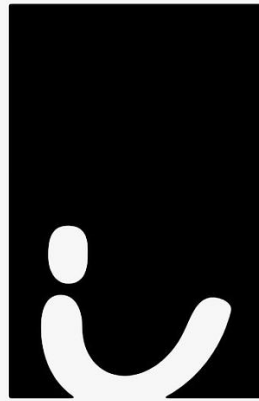








[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)



# IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN