



## 90425 Nürnberg

# Hochwertige & moderne Mietwohnungen im Zentrum Nürnbergs



**1.153 €**

Kaltmiete

**69,42 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**HEGERICH**   
IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

[ms@hegerich-immobilien.de](mailto:ms@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	69,42 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.153 €
Warmmiete	1.396 €
Nebenkosten	243 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionswert	3459



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	27.01.2022
gültig bis	27.01.2032
Baujahr (Haus)	2023
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	23
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A_PLUS

## Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.03.2024

## Zustand

Baujahr 2023  
Zustand Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Befeuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Aufzug
- Fußbodenheizung
- Handtuchheizkörper
- Glas-Duschabtrennungen
- Hochwertiger Parkettboden
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Wohnraumbelüftung mit Frischluftzufuhr in den Aufenthaltsräumen
- Waschmaschinenanschluss in allen Wohnungen
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Video-Gegensprechanlage
- Großzügige Kellerabteile
- Kinderspielplatz auf der Anlage
- CO<sub>2</sub>-optimierte Energieversorgung mit Photovoltaik und Wärmepumpe
- Eigenstromerzeugung
- KfW 55 EE-Effizienzhausstandard
- Gemeinschaftlich nutzbarer Dachgarten
- Fassadenbegrünung
- Komplette Regenwasser-Retention
- 40 moderne 2- bis 4-Zimmer-Mietwohnungen für Singles, Paare und Familien
- Insgesamt 36 Stellplätze als Einzel-, Duplex- und Kombiparker (Bei Bedarf 95 € Miete im Monat je Stellplatz)



## Beschreibung

Willkommen in der Kilianstraße in Thon, einem prosperierenden und beliebten Viertel im Herzen Nürnbergs. Hier entsteht ein exklusives Neubau-Ensemble mit 40 hochwertigen Mietwohnungen, die den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßem Stadtwohnen perfekt gerecht werden. Das in Energetik, Bauausführung und Grünausstattung nachhaltig gestaltete Ensemble wird dabei im Effizienzgebäudestandard KfW 55 EE errichtet – Gebäudebeheizung und Warmwasserversorgung werden regulär über eine Wärmepumpe gewährleistet, welche durch eigenproduzierten Strom der eigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach betrieben wird – ein wertvoller Beitrag für den Klimaschutz sowie ein spürbarer wirtschaftlicher Vorteil. Die Wohneinheiten präsentieren sich als moderne 2- bis 4-Zimmer Wohnungen mit Größen zwischen 53 m<sup>2</sup> und 109 m<sup>2</sup> und einer individuell - modernen Ausstattung: Balkone bzw. Dachterrassen, elektrische Rollläden und Video-Gegensprechanlagen gehören wie auch die Fußbodenheizung, Parkettböden und hochwertige Keramik in den Bädern zum Standard jeder Wohnung. Erweitert wird dieser Komfort durch einen gemeinschaftlichen Dachgarten mit Blick auf die Stadt, die zu gemütlichen Abenden bei Sonnenuntergang einladen. Kinderspielplatzflächen, neue Baumpflanzungen sowie eine Hof- und Fassadenbegrünung ergänzen den Außenbereich der Wohnanlage. Jeder Wohnung steht zudem ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum zur Verfügung, darüber hinaus ist natürlich auch die Anmietung von Tiefgaragenstellplätzen als Einzel-, Duplex- oder Combiparker möglich. Die 40 Wohnungen in KILIAN1 bieten eine einmalige Gelegenheit für anspruchsvolle Mieter, die ein urbanes Lebensgefühl in Nürnberg suchen. Die zentrale Lage, eine hochwertige Ausstattung und die energieeffiziente Bauweise machen das Neubau-Ensemble zu einem begehrten Wohnort. Hier können Bewohner das Beste aus urbanem Leben und modernem Komfort erleben.

## Lage

Ihr Wohnstandort KILIAN1 liegt im Norden der Stadt Nürnberg innerhalb des beliebten Wohn – und Bürostandortes Thon. Der Stadtteil grenzt nördlich an die Innenstadt, westlich an den Volkspark Marienberg und südlich an die Felder des Knoblauchlandes, inmitten des Städte-Dreiecks Nürnberg, Fürth und Erlangen. In unmittelbarer Nähe zu KILIAN1 entsteht in den kommenden Jahren auf einem rund 8.800 m<sup>2</sup> großen Gelände das neue Quartierszentrums „Neue Mitte Thon“. Neben der hochwertigen Büroentwicklung „The One“ entstehen im Quartier auch Dienstleistungs- und Gastronomieflächen sowie zusätzliche Nahversorger. Mit der Neuen Mitte Thon wird die bereits sehr gute Infrastruktur und Nahversorgung des Standorts KILIAN1 weiter verbessert und die Symbiose aus städtischem Leben mit kulturellem Angebot und Naturnähe gestärkt. KILIAN1 ist dank der urbanen Lage sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr sowie das Nürnberger Straßenverkehrsnetz angebunden. Nur 100 m entfernt befindet sich die Straßenbahnstation Thon (Linie 4), die optimale Anbindung an die Nürnberger Innenstadt bietet, sowie mehrere fußläufig erreichbare Bushaltestellen (Linie 37, 47). Auch im Individualverkehr sind die Wege in die Innenstadt über die Erlanger Straße sehr kurz, in circa 10 Autominuten sind die Bundesautobahnen A3 und A73 anfahrbar und so insbesondere Erlangen und Herzogenaurach schnell zu erreichen. Das direkte Umfeld der Wohnentwicklung zeichnet sich durch vielfältige Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten sowie medizinische Einrichtungen aus. Zudem bietet Thon seinen Bewohnern ein breites Spektrum an inhabergeführten Läden, Cafés, Eisdielen und Restaurants. Fußläufig lassen sich auch die Grundschule „Thoner Espan“, weiterführende Schulen sowie verschiedene Kindertageseinrichtungen erreichen. Für diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten eignet sich der größte Landschaftsgarten Nürnbergs, der Volkspark Marienberg, der mit dem Fahrrad innerhalb von fünf Minuten anzufahren ist. Weitere Sportanlagen sowie mehrere Vereine ergänzen das vielfältige Sportangebot.

## Sonstige Angaben



Bitte beachten Sie, dass die in diesem Exposé vorgestellten Inhalte den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und nicht verbindlich sind. Die Grundrisse, Ansichten und Darstellungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Verbindlich allein ist der geschlossene Mietvertrag sowie die ausgehändigten Unterlagen bei Mietvertragsabschluss. Die in den Visualisierungen dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind Vorschläge des Illustrators und stellen keine Verbindlichkeit gegenüber dem Bauträger und dem Immobilienmakler dar. Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen wird keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernommen. Das Exposé dient lediglich zu Informationszwecken und ist urheberrechtlich geschützt. Der Nachdruck, die Vervielfältigung und die Veröffentlichung ist nur mit schriftlicher Zustimmung gestattet.

































Exposéplan, nicht maßstäblich