



**90461 Nürnberg**

Nähe Luitpoldhain! Charmante 3-Zi.-Wohnung mit Balkon + Wintergarten! Garage optional!



**bornemann**  
immobilien

**1.200 €**

Kaltmiete

**100 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**bornemann**  
immobilien

**Ihr Ansprechpartner**

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela

Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.200 €
Nebenkosten	250 €
provisionspflichtig	×
Kaution	3.600 €

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellldatum	21.01.2026
gültig bis	21.01.2036
Wertklasse	H
Baujahr (Haus)	1932,
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	306
Primär-Energieträger	Öl

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------



## Ausstattung

Bad	Befeuerung	
Wanne	✓	✓
Dusche	✓	
Fenster	✓	
Stellplatzart	Garage	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- massive Parkettböden in den drei Wohnräumen
- Küche gefliest
- weiße Isolierglasfenster
- Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche und abgetrenntem WC
- Balkon zur Südseite
- Öl-Zentralheizung



## Beschreibung

Das ansprechende 3-Familien-Haus wurde in den 1930er Jahren errichtet und befindet sich aufgrund laufender Renovierungen in einem guten, gepflegten Zustand. Aktuell wurde das Treppenhaus umfassend renoviert (neu verputzt, Holztreppen und Parkettböden geschliffen).

Die Wohnung wurde vor ca. 12 Jahren renoviert (Parkett geschliffen, Fenster, Bad, Elektrik, Heizkörper, teils Türen). Sie erstreckt sich über das gesamte 1. OG und überzeugt mit ihrer guten Aufteilung (Tageslichtbad, großzügige Räume, Balkon und Wintergarten) und einem schönen Ambiente. Wohnbereich und Ess- bzw. Arbeitszimmer können jeweils vom Flur erreicht werden, sind aber auch durch eine Doppeltür verbunden. An das Wohnzimmer schließt sich ein kleiner Balkon an. Vom Schlafzimmer aus ist der gefliesten Wintergarten begehbar.

Es ist möglich eine Garage für 70,-- € zusätzlich anzumieten.

Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht im Keller ein Waschraum zur Verfügung, in dem für jede Wohnung ein Waschmaschinenanschluss vorhanden ist.

Der Garten darf von allen Parteien genutzt werden.

## Lage

Das Nibelungenviertel mit seinen herrschaftlichen Villen und exklusiven Wohnanlagen zählt zu den besten Wohnlagen in Nürnberg. Als Naherholungsgebiete stehen der Luitpoldhain und Dutzendteich in nächster Nähe zur Verfügung. Die Walkürenstraße verläuft als Anliegerstraße. Ruhiges Wohnen in grüner Umgebung wird hier hervorragend mit dem Vorteil städtischen Lebens verbunden. Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Arztpraxen und Apotheke sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso die Bus- und Straßenbahnhaltestelle.

## Sonstige Angaben

Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt 250,-- € inkl. Heizkosten. Die Hausordnung muss von den Mietern durchgeführt. Die Schneeräumung wird von einer Firma durchgeführt.







































