



90427 Nürnberg / Schniegling

Design-Loft über zwei Ebenen mit XL-Terrasse & Garten in den Pegnitzlofts



2.500 €

Kaltmiete

183 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH

Max Pabst

Tel.: +49 911 - 74 89 99 52

max.pabst@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	183 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.500 €
Warmmiete	3.000 €
Nebenkosten	500 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	500 €
Gesamtbelastung brutto	3.000 €
Kaution	7.500 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.04.2029
Baujahr (Haus)	1847
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	76.10

Zustand

Baujahr	1847
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Estrich	✓
Fliesen	✓
Laminat	✓

unterkellert

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



Beschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung befindet sich in einer ehemaligen Tubenfabrik direkt an der Pegnitz und erstreckt sich über zwei Ebenen mit einer Gesamtwohnfläche von über 183 m². Die Wohnung überzeugt durch ihren offenen Grundriss, klare Linien und ein modernes, hochwertiges Wohnambiente mit typischem Loft-Charakter.

Ein echtes Highlight ist die ca. 35 m² große Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien, gesellige Grillabende mit Freunden oder ein Glas Wein in der Abendsonne. Die ruhige Wohnlage sorgt für Erholung, während die zentrale Lage gleichzeitig eine hervorragende Anbindung und Infrastruktur bietet.

Im Inneren verbindet sich der großzügige Wohnbereich harmonisch mit einer hochwertigen Einbauküche samt Kochinsel – perfekt für gemeinsame Kochabende oder das gesellige Beisammensein mit Familie und Gästen. Der Wohn- und Essbereich bietet Ihnen die Möglichkeit, beim Kochen mit Familie und Freunden in Kontakt zu bleiben. Große Fensterfronten sorgen zusätzlich für viel Tageslicht und unterstreichen das luftige, helle Wohngefühl.

Das Schlafzimmer liegt separat vom Wohnbereich und bietet Rückzug und Privatsphäre. Die zwei modernen Bäder sind mit einer großzügigen Dusche oder Badewanne und hochwertigen Armaturen ausgestattet.

In der gesamten Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme – geheizt wird effizient mit Gas.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von diesem einzigartigen Wohnjuwel begeistern.

Lage

Schniegling ist ein ruhiger Stadtteil im Nordwesten von Nürnberg. Eingebettet zwischen den benachbarten Stadtteilen Wetzendorf, St. Johannis und Großreuth bei Schweinau, zeichnet sich Schniegling durch seine grüne, familienfreundliche Umgebung aus. Der Stadtteil wird im Süden von der Pegnitz begrenzt, einem Fluss, der mit seinen Uferbereichen eine natürliche Grenze bildet und gleichzeitig einen beliebten Erholungsraum für Spaziergänger und Radfahrer bietet.

Das Wohngebiet in Schniegling besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, die in einem ruhigen, dörflich geprägten Umfeld stehen.

Schniegling bietet aufgrund seiner Lage und der umgebenden Grünflächen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Besonders die Pegnitzauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein, und die kleinen Parks und Spielplätze in der Umgebung sind bei Familien sehr beliebt.

Historisch gesehen hat Schniegling eine lange Vergangenheit, die bis ins Mittelalter zurückreicht, obwohl sich der Stadtteil in den letzten Jahrzehnten modernisiert hat und heute eine Mischung aus traditioneller und zeitgemäßer Architektur bietet.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.4.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 76.10 kwh/(m²*a).

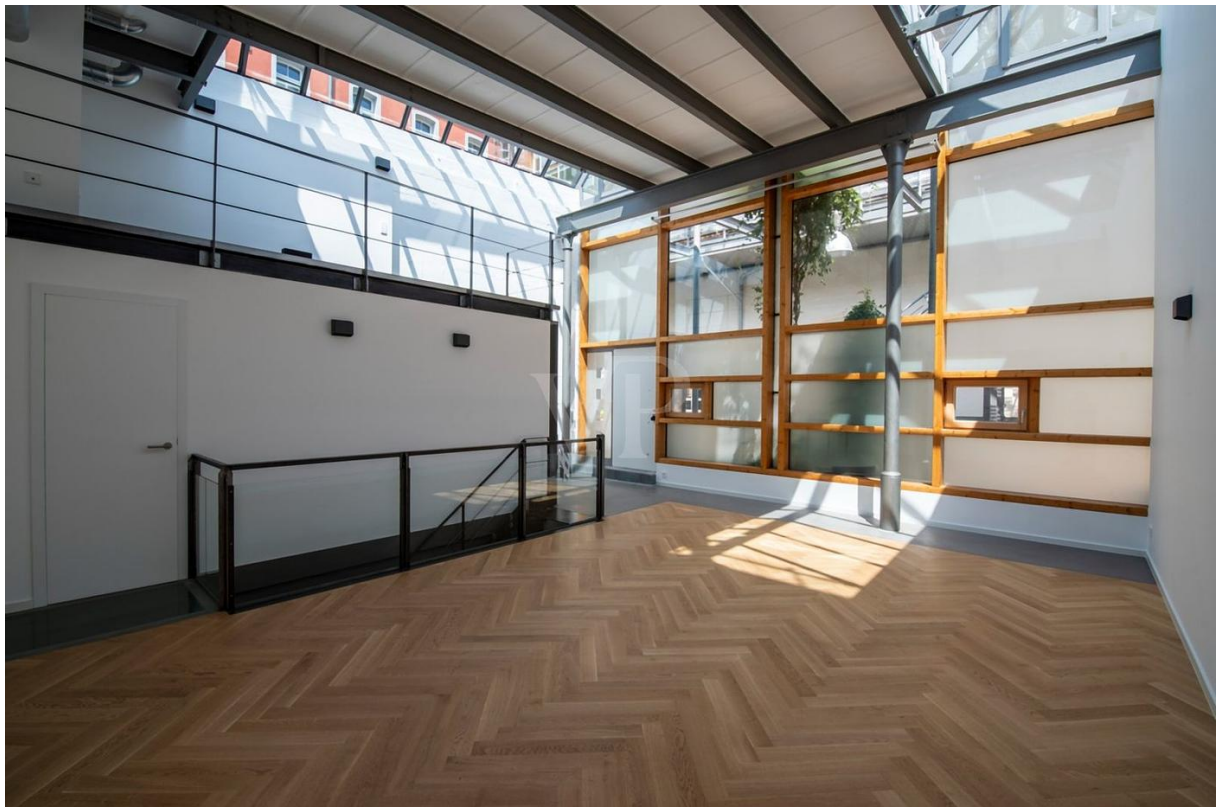
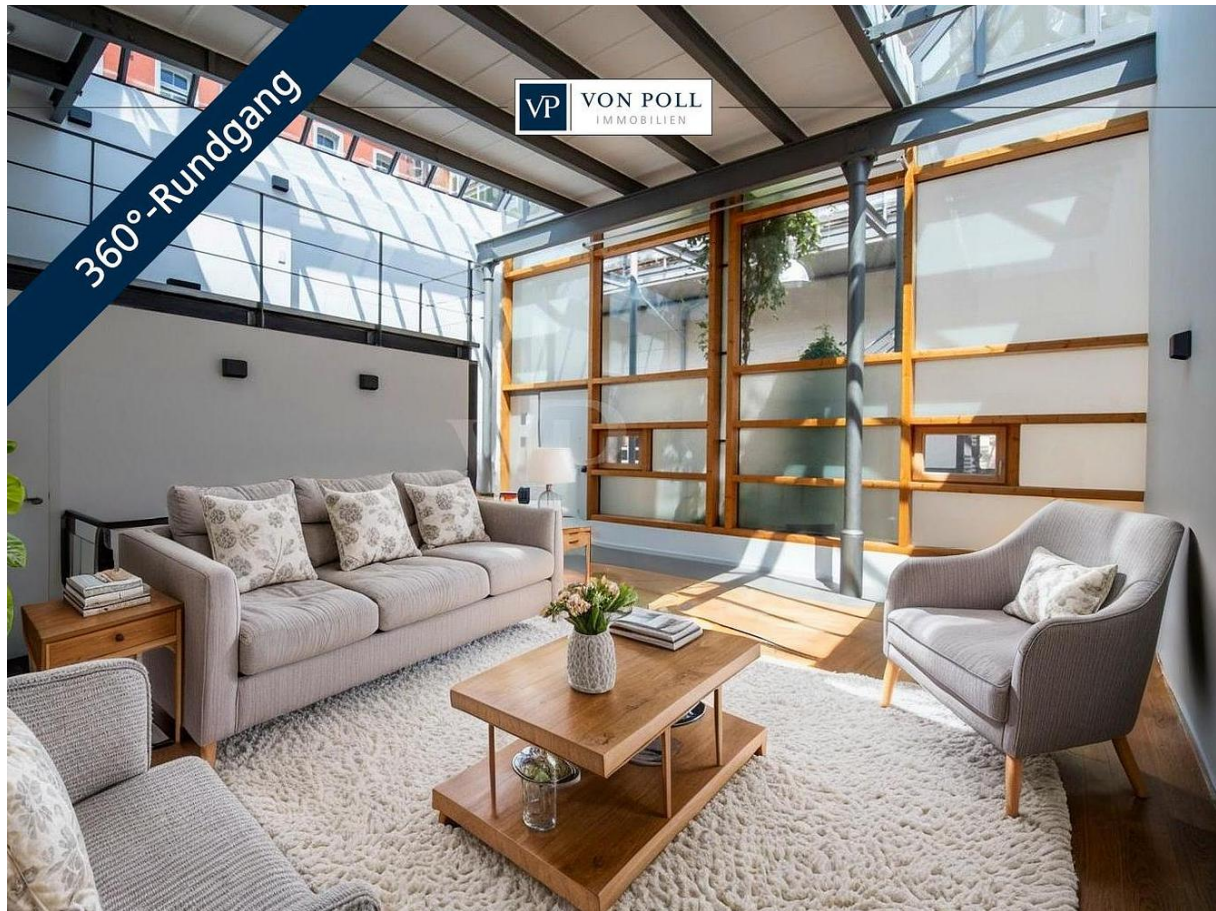


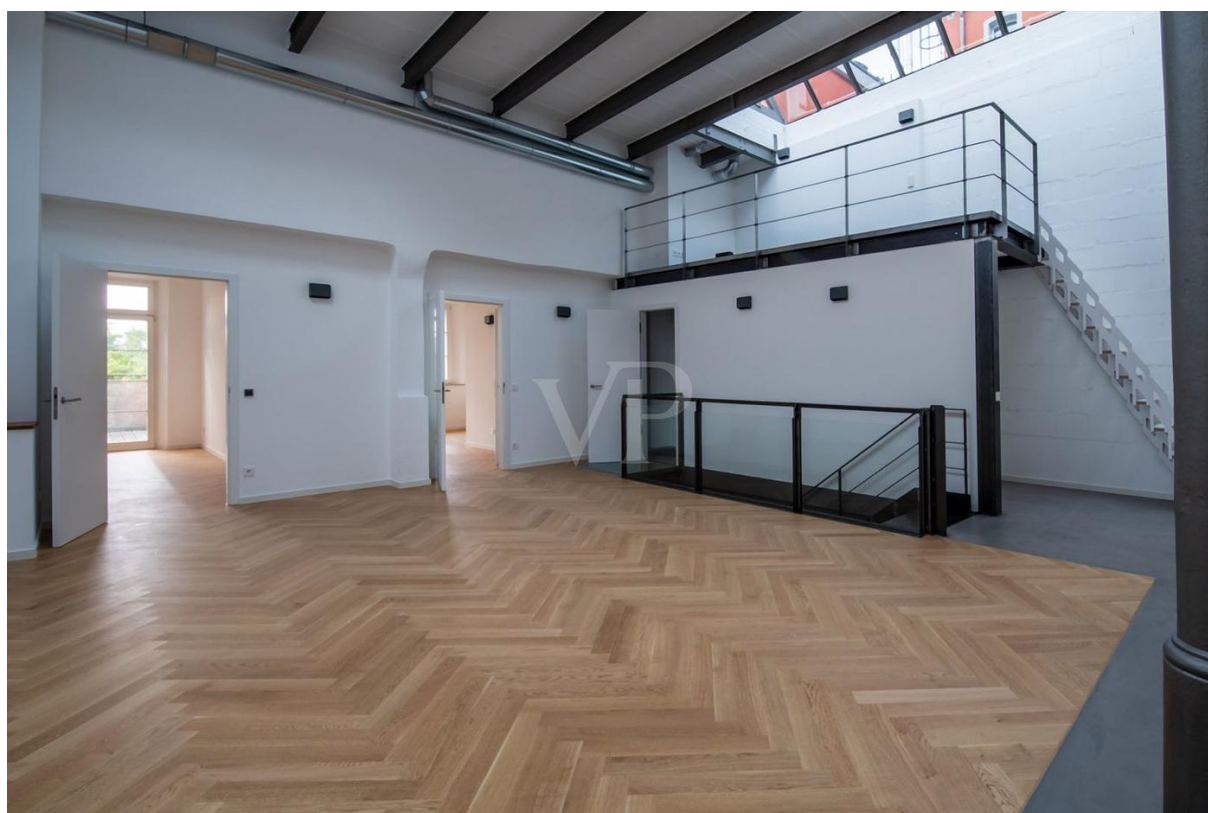
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1847.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

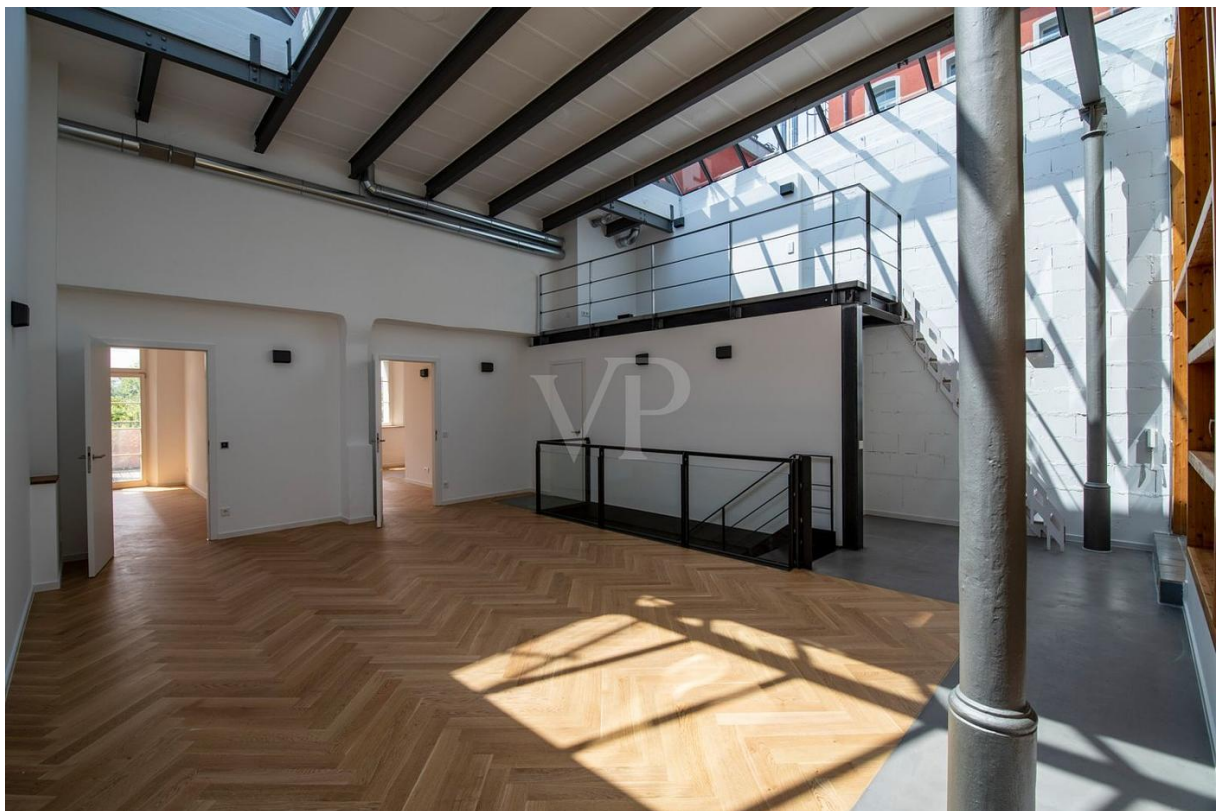
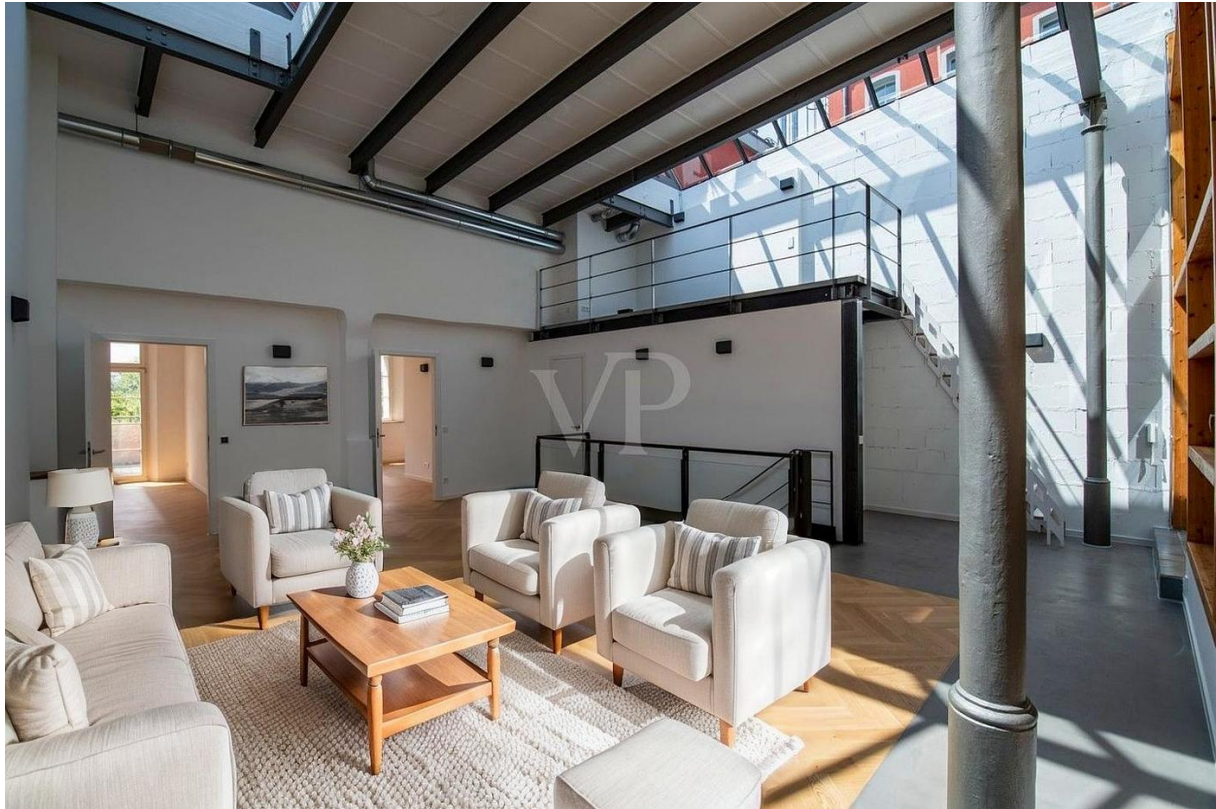
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen 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.



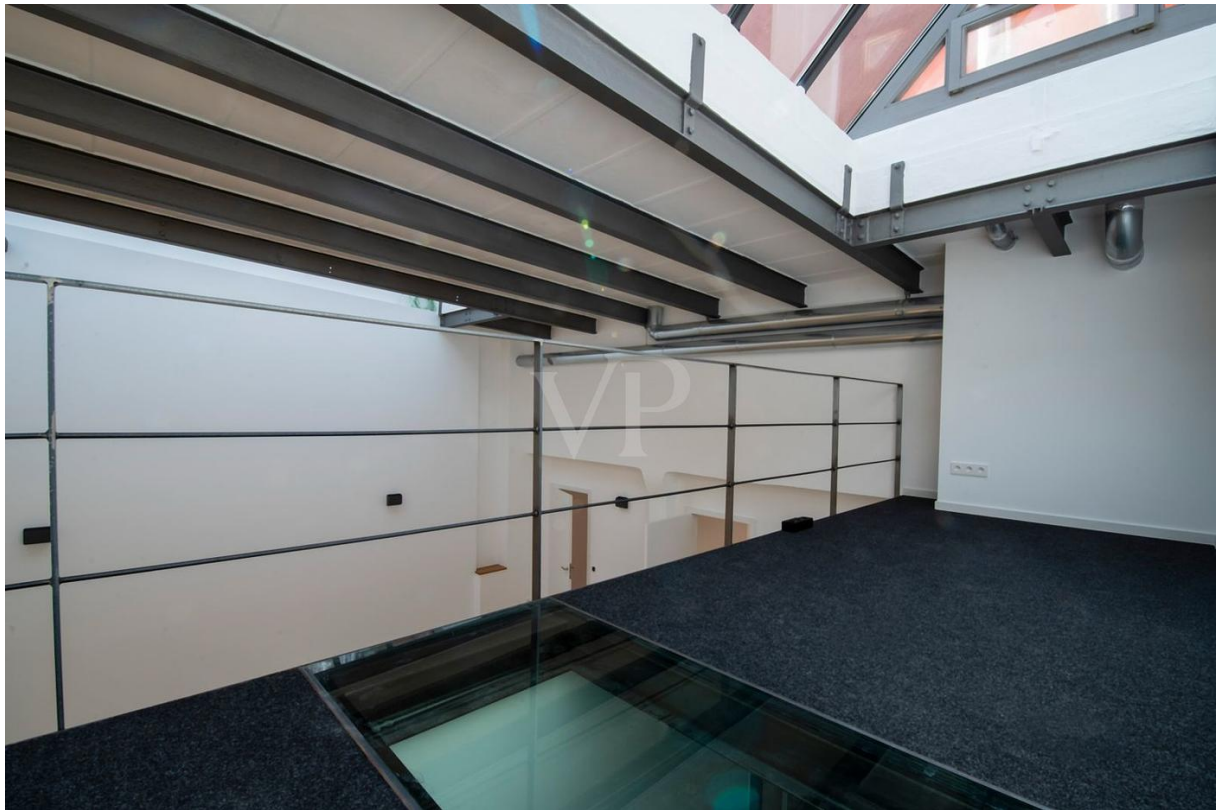




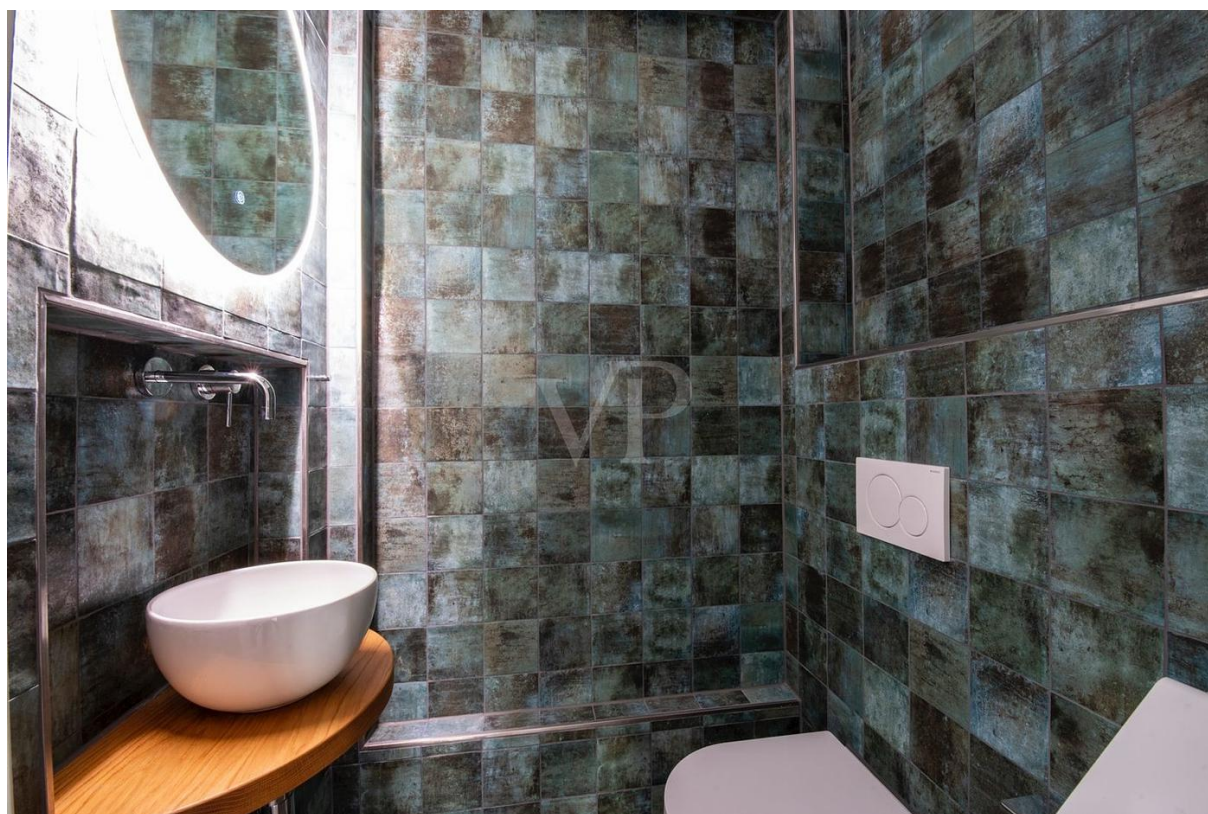




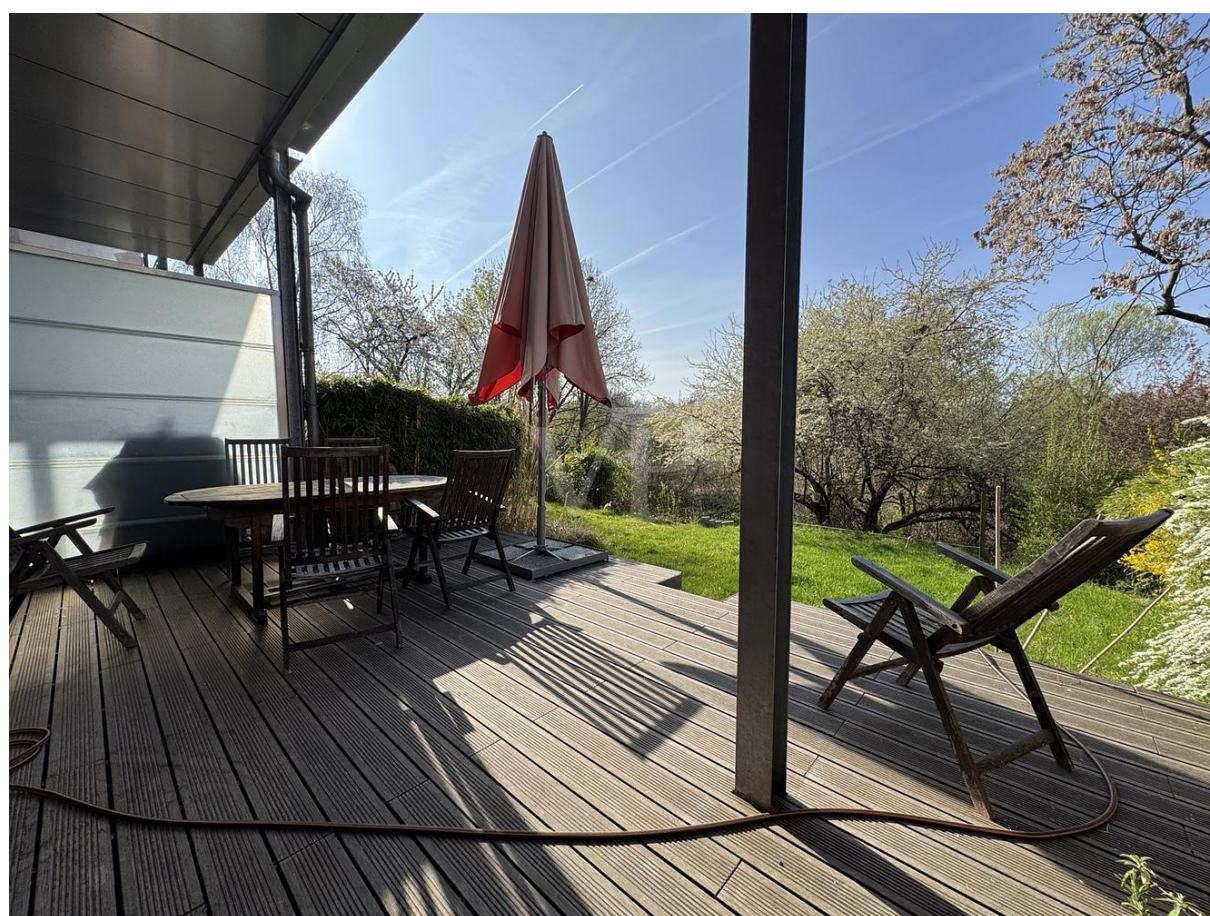




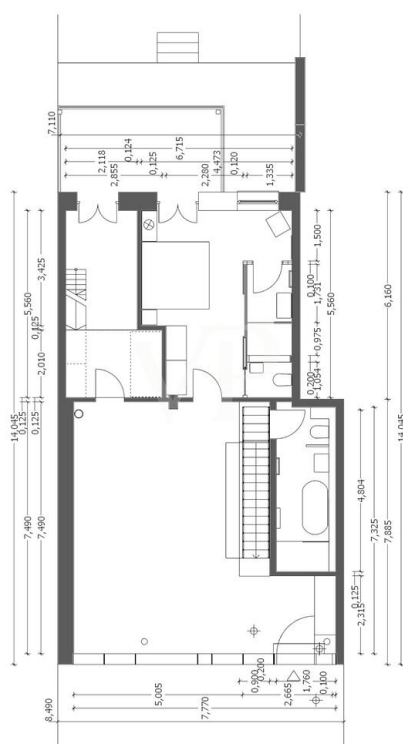
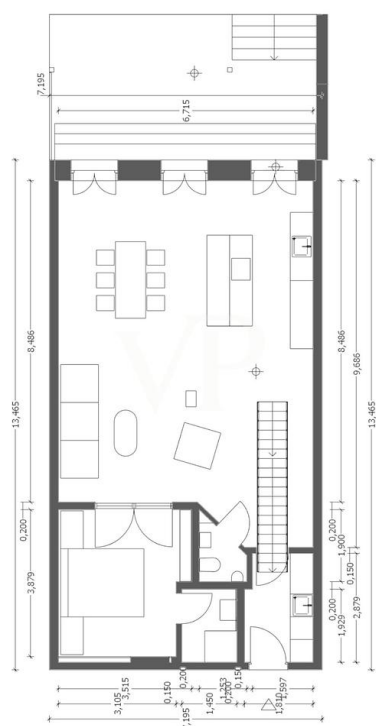














Ihre Immobilienspezialisten

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 - 748 999 50

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





VP

VON POLL
IMMOBILIEN

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.home.von-poll.com





Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen

