



## 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – modern, komfortabel und nachhaltig!



**1.250 €**

Kaltmiete

**93 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Christian Sauer

Tel.: +49 911 24 77 500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	10,61 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	30.10.2033
Baujahr (Haus)	2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	70.50
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	B

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.250 €
Warmmiete	1.506 €
Nebenkosten	156 €
Heizkosten	100 €
Betriebskosten netto	156 €
Gesamtbelastung brutto	1.506 €
Heizkosten netto	100 €
Kautionszahl	3-Netto-Mieten

### Allgemeine Infos

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



## Zustand

Baujahr	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Energietyp

KfW 55 ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Effizienzhaus KfW 55
- Holz-Pellets-Heizung
- Barrierefreie und offener Grundriss
- Aufzug vom Keller in alle Stockwerke
- großzügiger, überdachter, fast quadratischer Balkon
- hochwertige Einbauküche
- Badezimmer voll ausgestattet mit bodengleicher Dusche (Glasabtrennung)
- Fußbodenheizung
- teilweise bodentiefe, 3-fach-Iso-Fenster (teilweise elektrische Rollos)
- Kellerabteil mit Licht, Steckdose und Fenster
- separater Fahrradraum
- Waschküche: hier können Sie Ihre Waschmaschine und Trockner (nebeneinander) stellen



## Beschreibung

Erleben Sie höchsten Wohnkomfort vereint mit zeitgemäßer Energieeffizienz. Diese moderne Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine hochwertige Ausstattung, sondern überzeugt auch durch ihre nachhaltige Bauweise und ein durchdachtes Wohnkonzept.

Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit offen gestalteter Küche schafft ein modernes und kommunikatives Wohnambiente. Ob gemütlicher Abend oder geselliges Beisammensein – hier genießen Sie ein Gefühl von Weite und Wohnqualität auf hohem Niveau.

### Energieeffizienz:

Ihre Wohnung wurde im energieeffizienten KfW-55-Standard errichtet. Das bedeutet für Sie: geringer Energieverbrauch, modernste Gebäudetechnik und nachhaltige Einsparungen bei den Nebenkosten. Die durchdachte Bauweise sorgt ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima – gut für Sie und gut für die Umwelt.

### Fußbodenheizung:

Komfortabel und energieeffizient zugleich - Ihre Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und zugleich den Energieverbrauch minimiert.

### Bad:

Das stilvoll gestalteten Badezimmer punktet mit einer hochwertigen Ausstattung und eleganten Fliesen. Hier treffen Funktionalität und Wohlfühlambiente aufeinander.

### Küche:

In der Wohnung erwartet Sie eine schicke und moderne Einbauküche, die mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist. Hier können Sie Ihrer Kochleidenschaft nachgehen und zugleich von praktischen Annehmlichkeiten profitieren.

### Kfz-Stellplatz:

Für Ihren Komfort bieten wir Ihnen einen überdachten Stellplatz, auf dem Sie Ihr Fahrzeug bequem und geschützt abstellen können. Nie wieder Parkplatzsuche oder lästiges Eis kratzen im Winter!

### Aufzug:

Barrierefreies Wohnen wird bei uns großgeschrieben. Das Haus verfügt über einen Aufzug, der Ihnen einen bequemen Zugang zu Ihrer Wohnung bietet - egal ob mit Kinderwagen, Rollstuhl oder Einkaufstüten.

Fazit: Hier ist das Glück zu Hause! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und finden Sie hier Ihre Traumwohnung

## Lage

Das Haus mit acht Wohnungen, befindet sich in einer sehr ruhigen Lage, im Nürnberger Stadtteil Schweinau, nahe der Nopitschstraße – einer Gegend, die durch ihre gute Infrastruktur und verkehrsgünstige Lage überzeugt.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und Restaurants – vieles davon bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die familienfreundliche Infrastruktur ist hervorragend: Mehrere Kindergärten, Kitas und eine städtische Kinderkrippe liegen in direkter Nähe. Darüber hinaus befinden sich Grundschulen, weiterführende Schulen sowie berufsbildende Einrichtungen im näheren Umkreis. So sind kurze



Wege für Familien mit Kindern garantiert.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station „Hohe Marter“ (U2) sowie mehrere Buslinien befinden sich in Laufweite. Mit der U2 erreichen Sie die Nürnberger Innenstadt und den Hauptbahnhof in nur wenigen Minuten. Auch die Autobahnen A73 und Südwesttangente sind schnell erreichbar – ideal für Pendler oder Ausflüge ins Umland.

Für Ihre Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten: Die Nähe zu Parks, dem Faberwald, dem Main-Donau-Kanal und verschiedenen Spielplätzen lädt zu Bewegung, Entspannung und Aktivitäten im Grünen ein.

Fazit: Eine Lage mit optimaler Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und familienfreundlicher Umgebung – ideal zum Wohnen und Wohlfühlen.

## Sonstige Angaben

---

Miete (kalt)	1.250,00 €
+ überdachter Stellplatz	75,00 €
<hr/>	
= Miete	1.3250 €

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 SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.



































Exposéplan, nicht maßstäblich

