



**90431 Nürnberg**

Lichtdurchflutete 3-Zi.-Whg., Aufzug, Tiefgarage, Einbauküche, bodentiefe Dusche, schöne Dachloggia



**1.205 €**

Kaltmiete

**76,38 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Pekona Immobilien**

PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

**Ihr Ansprechpartner**

**Pekona Immobilien GmbH**

Christian Regler

Tel.: 015168401213

c.regler@pekona.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76,38 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.205 €
Warmmiete	1.604 €
Nebenkosten	299 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	299 €
Gesamtbelastung brutto	1.604 €
Aussen-Courtage	es fällt keine
Kaution	3.615 €

**Energieausweis**

Art	Bedarf
gültig bis	10.03.2032
Baujahr (Haus)	2020
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	84.00
Primär-Energieträger	PELLET

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab 01.04.2026

**Zustand**

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

**Allgemein**

Kabel / Sat-TV

**Heizungsart**

Fußbodenheizung

**Befeuerung**

Pellet

**Fahrstuhl**

Personen-Fahrstuhl

**unterkellert**

unterkellert

ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Großzügige Loggia mit Westausrichtung

Moderne Einbauküche der Marke Nobilia inklusive hochwertiger Markenelektrogeräte (Herd mit Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspülmaschine, Kühl- und Gefrierschrank); im Mietpreis enthalten

Tageslichtbad ausgestattet mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch, WC sowie beleuchtetem LED-Spiegel

Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen mit Einzelraumregelung

Moderner Vinylboden in Eichenoptik

Großformatige Fliesen im Badezimmer in Anthrazit

Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung

Elektrische Rollläden

Deckenhöhe ca. 2,60 m

Digitaler Kabelanschluss, TV-Dose sowie LAN-Anschluss in allen Wohn- und Schlafräumen

Highspeed-Internet über Glasfaseranschluss (Telekom) sowie Breitbandkabel (Kabel Deutschland)

Farbige Videogegensprechanlage

Abstellraum innerhalb der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss

Separates Kellerabteil

Tiefgaragenstellplatz für 100,00 € monatlich anzumieten

Gebäude

Modernes Wohnensemble bestehend aus vier Gebäuden mit jeweils zehn Wohneinheiten



Zwei Tiefgaragen mit insgesamt 40 Stellplätzen; Ladestationen für Elektromobilität vorhanden

Personenaufzug vom Untergeschoss bis in alle Etagen

Barrieararme bzw. schwellenlose Zugänge

Fahrradabstellräume in jedem Gebäude

Energieeffiziente Bauweise nach KfW-40-Standard

Zwei zentrale Pellet-Heizungsanlagen

Gemeinschaftliche Außenanlagen mit Spielplatz

Highspeed-Internet über Glasfaseranschluss der Telekom



## Beschreibung

Diese lichtdurchflutete und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großzügiger Westloggia befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahr 2020 errichteten Mehrfamilienhauses im Westpark-Quartier in Nürnberg.

Die Wohnung ist komfortabel sowohl über einen Personenaufzug als auch über das gepflegte Treppenhaus erreichbar.

Zentraler Wohnbereich ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit einer Fläche von ca. 25,5 m<sup>2</sup>. Von hier aus besteht direkter Zugang zur Westloggia, die ideale Voraussetzungen bietet, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen und die Abendsonne zu genießen.

Die hochwertige Einbauküche ist mit Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspülmaschine, Glaskeramikkochfeld, Backofen sowie Dunstabzugshaube ausgestattet und bereits im Mietpreis enthalten.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein ca. 15,5 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer, ein ca. 13,9 m<sup>2</sup> großes Kinder- bzw. Arbeitszimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit einer Größe von ca. 7,0 m<sup>2</sup>. Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Walk-In-Dusche, einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung, der zudem über einen Waschmaschinenanschluss verfügt.

In allen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung für ein angenehmes Wohnklima. Elektrische Rollläden, eine Videogegensprechanlage sowie ein barrierefreier Zugang unterstreichen den modernen und komfortablen Ausstattungsstandard.

Zur Wohnung gehören außerdem ein separates Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der für 95,00 € monatlich angemietet werden kann. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradabstellraum steht ebenfalls zur Verfügung.

Das Westpark-Quartier wurde in energieeffizienter KfW-40-Bauweise errichtet. Der hohe Dämmstandard, der innovative Wandaufbau sowie zwei zentrale Pellet-Heizanlagen tragen zu dauerhaft niedrigen Heizkosten bei und leisten gleichzeitig einen Beitrag zum Umwelt- und Ressourcenschutz.

## Lage

Das Westpark-Quartier befindet sich im Nürnberger Stadtteil Höfen im Westen der Frankenmetropole. Die Lage vereint urbanes Wohnen mit einer sehr guten Verkehrsanbindung sowie der unmittelbaren Nähe zum Westpark. Dieser bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung, darunter großzügige Grünflächen, Spazierwege, ein Fußballplatz sowie ein Laufparcours.

Die Nürnberger Innenstadt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Fahrrad in rund 20 Minuten erreichbar und bietet ein umfangreiches kulturelles, gastronomisches und infrastrukturelles Angebot.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken sowie Arzt- und Facharztpraxen befinden sich in kurzer Entfernung und sind fußläufig, mit dem Fahrrad oder über den öffentlichen Nahverkehr bequem erreichbar. Auch Kindertagesstätten, Kinderkrippen sowie Grund- und weiterführende Schulen sind in der näheren Umgebung vorhanden.



Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie über den nahegelegenen Frankenschnellweg, die Autobahn A73 mit ihren Anschlussstellen sowie die Südwesttangente in kurzer Zeit die umliegenden Städte wie Erlangen, Herzogenaurach, Schwabach oder Ansbach.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Bushaltestelle N-Tuchenbacher Straße: ca. 300 m

U-Bahnhof N-Großreuth bei Schweinau: ca. 1.100 m

S-Bahn / Regionalbahn N-Schweinau: ca. 2.700 m

Straßenanbindungen:

Bundesstraße B4R: ca. 1.100 m

Frankenschnellweg / N4 / A73: ca. 1.300 m

Südwesttangente: ca. 2.600 m

Versorgungsmöglichkeiten:

Supermarkt: ca. 900 m

Bäckerei / Metzgerei: ca. 1.200 m

Entfernungen:

Nürnberg Zentrum: ca. 4,7 km

Fürth Zentrum: ca. 4,5 km

Erlangen Zentrum: ca. 19 km

## Sonstige Angaben

Bevorzugt werden Nichtraucher

Voraussetzung für die Anmietung ist ein festes Arbeitsverhältnis, ein Rentennachweis oder eine vergleichbare Einkommensquelle; eine Kostenübernahme durch das Jobcenter ist ausgeschlossen

Anmietung ausschließlich bei Vorlage einer positiven SCHUFA-Auskunft

Haustierhaltung ist gestattet

Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags in Form eines Indexmietvertrags

Mindestmietdauer bzw. Kündigungsausschluss von zwei Jahren

Mietbeginn nach individueller Absprache

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,  
bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Gründen des Datenschutzes ausschließlich schriftliche Anfragen berücksichtigen können. Wir bitten daher, von telefonischen Anfragen abzusehen.

















