



90425 Nürnberg

IMMO KUBE! Ankommen und Wohlfühlen: charmante 3 Zimmerwohnung in ruhiger Lage von Nürnberg-Thon



950 €

Kaltmiete

81,71 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH

Andrea Reichl

Tel.: 091114887217

info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81,71 m²
Zimmer	3
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	06.08.2026
gültig bis	05.08.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1983
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	116.7

Preise & Kosten

Kaltmiete	950 €
Warmmiete	1.250 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionsktext	2 Kaltmieten

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Nichtraucher	✓



Zustand

Baujahr	1983
letzte Modernisierung	2026
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Abstellraum ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Befeuuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Tageslichtbad mit Badewanne
- moderner Vinylboden
- Fliesenboden
- Gaszentralheizung
- großer, abschließbarer Kellerraum
- dreifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Garage (zzgl. 80 € mtl.)



Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Diese geschmackvolle und helle 3 Zimmerwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses aus dem Jahr 1986. Mit ihrer gelungenen Raumaufteilung, dem angenehmen Wohnambiente und der ruhigen Wohnlage in Nürnberg-Thon bietet sie ideale Voraussetzungen für Paare oder kleine Familien, die ein Zuhause mit Komfort und Behaglichkeit suchen.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich und vermittelt ein angenehmes Gefühl von Weite. Von hier aus erschließen sich die einzelnen Wohnräume harmonisch und auf kurzen Wegen.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle und großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre und viel natürliches Licht. Hier entsteht ein Ort zum Leben und Genießen, gemeinsame Mahlzeiten mit der Familie, ein gemütlicher Abend auf dem Sofa oder gesellige Stunden mit Freunden, dieser Raum bietet den passenden Rahmen für die schönen Momente des Alltags.

Direkt an den Essbereich schließt sich die Küche an. Kurze Wege und die praktische Anordnung machen sie zum idealen Ort, um den ersten Kaffee am Morgen zu genießen oder mit Freude für Familie und Freunde zu kochen.

Ein weiteres Zimmer, rechts der Diele gelegen, eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als liebevoll eingerichtetes Kinderzimmer, behagliches Gästezimmer oder ruhiges Homeoffice, hier lässt sich der Raum ganz den persönlichen Lebensumständen anpassen.

Das großzügige Schlafzimmer bildet einen angenehmen Rückzugsort. Mit ausreichend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank bietet es beste Voraussetzungen, um am Abend zur Ruhe zu kommen und erholt in den neuen Tag zu starten.

Ein besonderes Wohlfühlambiente bietet das komfortable Tageslichtbad. Die großzügige Wanne mit Glas-Duschabtrennung sorgt insbesondere am Morgen für entspannte Abläufe und verleihen dem Bad zugleich einen hochwertigen Charakter. Tageslicht und die großzügige Gestaltung machen diesen Raum zu einem Ort, an dem man gerne etwas länger verweilt.

Ein praktischer Abstellraum in der Diele schafft zusätzlichen Stauraum und sorgt dafür, dass die Dinge des täglichen Lebens ihren festen Platz finden.

Die Wohnung verbindet auf angenehme Weise Großzügigkeit, Funktionalität und Wohnkomfort. Ihre durchdachte Aufteilung schafft sowohl Raum für gemeinsame Stunden als auch persönliche Rückzugsmöglichkeiten.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren vorgenommen:

- 2026 dreifach verglaste Kunststofffenster
- 2019 Heizung
- 2016 Badezimmer
- 2016 Vinylboden in kompletter Wohnung

Highlight:



Das besondere Plus dieser Immobilie liegt in der gelungenen Balance aus Licht, Ruhe und Wohnkomfort. Großzügige, helle Räume, eine durchdachte Aufteilung und das angenehme Wohnumfeld schaffen eine Atmosphäre, die vom ersten Moment an überzeugt. Ein Zuhause, das zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben einlädt.

Fazit:

Ob als erstes gemeinsames Zuhause, für die kleine Familie oder mit Raum für ein entspanntes Homeoffice, diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung bietet beste Voraussetzungen für ein rundum angenehmes Wohnen.

Die gelungene Verbindung aus Helligkeit, ruhiger Wohnlage und durchdachtem Grundriss, schafft eine besondere Wohnatmosphäre, in der man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und angenehm ruhiger Wohnlage im beliebten Nürnberger Stadtteil Thon. Hier verbindet sich entspanntes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Nürnberger Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich im näheren Umfeld und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch Allgemein- und Fachärzte sowie das nahegelegene Klinikum Nürnberg Nord bestens gewährleistet. Kindergärten, Schulen und weitere Betreuungseinrichtungen in der Umgebung machen die Lage zudem besonders attraktiv für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind schnell erreichbar und ermöglichen eine komfortable Verbindung in die Innenstadt. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist mit dem Auto in etwa 15 Minuten, der Albrecht Dürer Airport Nürnberg in nur etwa 5–10 Minuten erreichbar. Über die B4 besteht zudem eine schnelle Anbindung in Richtung Erlangen und an das überregionale Verkehrsnetz.

Ein besonderer Pluspunkt ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Der nahegelegene Marienbergpark mit seinen großzügigen Grünflächen sowie das weitläufige Knoblauchsland laden zu Spaziergängen, Jogging- und Fahrradtouren ein.

Gleichzeitig liegt die historische Nürnberger Altstadt mit Kaiserburg, Hauptmarkt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und einem abwechslungsreichen Kulturangebot nur wenige Kilometer entfernt.

Eine Wohnlage, die Ruhe, Natur und kurze Wege mit den Vorzügen des urbanen Lebens auf ideale Weise verbindet.

Verkehr & Mobilität

- Bus: ca. 3 Min. zu Fuß
- Straßenbahn / Thon: ca. 5–7 Min. zu Fuß
- Nürnberger Innenstadt: ca. 10 Min. mit dem Auto | ca. 15–20 Min. mit ÖPNV
- Hauptbahnhof Nürnberg: ca. 15 Min. mit dem Auto | ca. 20–25 Min. mit ÖPNV
- Flughafen Nürnberg: ca. 5–10 Min. mit dem Auto
- B4 sowie A3/A73: schnell erreichbar

Einkaufen & Versorgung

- Supermarkt / Lebensmittel: ab ca. 3 Min. zu Fuß
- REWE Center, Lidl und weitere Einkaufsmöglichkeiten: ca. 3–5 Min. mit dem Auto
- Apotheke: ca. 3–4 Min. zu Fuß

Familie & Bildung

- Kindergarten: ca. 5–6 Min. zu Fuß
- Grundschule Thoner Espan: ca. 7 Min. zu Fuß
- Weitere Kitas und weiterführende Schulen: gut erreichbar



Gesundheit

- Haus- und Allgemeinärzte: im direkten Umfeld
- Fachärzte u. a. für Orthopädie, Radiologie und Innere Medizin: teilweise fußläufig erreichbar
- Klinikum Nürnberg Nord: ca. 5 Min. mit dem Auto

Freizeit & Gastronomie

- Restaurants und Cafés: fußläufig bzw. in wenigen Fahrminuten erreichbar
- Marienbergpark & Knoblauchsland: schnell erreichbar
- Nürnberger Altstadt mit Gastronomie, Shopping und Kultur: ca. 10 Min. mit dem Auto

Sonstige Angaben

Mietpreis zzgl. 80 € mtl. für die Garage (muss mit angemietet werden)

Kautions: 2 Kaltmieten = 2.060 €

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Hinweis zu den Fotos:

Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

Alle Angaben (insbesondere Mietpreis, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).





















