



90411 Nürnberg

IMMO KUBE! Suchen Sie das Besondere: 4 Zi.-Whg. mit viel Charme in Nürnberg-Ziegelstein



1.260 €

Kaltmiete

108 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH

Andrea Reichl

Tel.: 091114887217

info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	108 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	42 m ²

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	14.09.2026
gültig bis	13.09.2036
Baujahr (Haus)	1950
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	340.8

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.260 €
Warmmiete	1.460 €
Nebenkosten	200 €
provisionspflichtig	×
Kautionsktext	2520 €

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1950
letzte Modernisierung	2026
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Bad		Bodenbelag	
Wanne	✓	Fliesen	✓
Fenster	✓	Laminat	✓
		Parkett	✓
Befeuernng		unterkellert	
Gas	✓	unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Attraktiver Grundriss mit großzügiger Raumaufteilung
- Separates WC mit Fenster
- Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Klassischer Parkettboden sowie Fliesen- und Laminatböden
- Ca. 35 m² großer, umlaufender Balkon
- Direkter Balkonzugang von Küche und Schlafzimmer
- Zusätzlicher kleiner, eigener Balkon mit Zugang über das Treppenhaus
- Eigener Kellerraum mit zusätzlicher Abstellfläche



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 besondere und charmante 4 Zimmerwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses aus dem Jahr 1950 in Nürnberg-Ziegelstein. Bereits beim Betreten des Grundstücks empfängt Sie eine angenehme, einladende Atmosphäre und im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein Zuhause mit viel Licht, Großzügigkeit und ganz besonderem Charme.

Beim Eintreten gelangen Sie zunächst in den großzügigen Flur, von dem aus sich die einzelnen Räume erschließen. Auf der linken Seite befindet sich ein separates WC mit Fenster. Direkt anschließend liegt das Tageslichtbad mit Badewanne, großem Spiegel und praktischem Waschmaschinenanschluss.

Weiter geht es in die helle Küche, die ausreichend Platz für einen kleinen Essbereich oder eine gemütliche Frühstücksecke bietet. Hier lässt sich der Tag entspannt bei einer Tasse Kaffee beginnen und kulinarische Köstlichkeiten können in angenehmem Ambiente zubereitet werden. Ein besonderes Plus: Von der Küche aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon und genießen einen herrlichen Blick ins Grüne.

Geradeaus befindet sich das ruhig gelegene Schlafzimmer, das ebenfalls über einen direkten Zugang zum Balkon verfügt, ideal für erholsame Nächte und einen entspannten Start in den Morgen.

Rechts vom Flur öffnet sich das Herzstück der Wohnung, das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit schönem Parkettboden. Von hier aus gelangen Sie in einen weiteren gemütlichen Raum, der sich hervorragend als Büro, Lesezimmer oder separates Fernsehzimmer eignet. Ein schöner Rückzugsort für ruhige Stunden, oder ein angenehmer Platz für gesellige Treffen mit Freunden.

Ein weiteres Zimmer lässt sich ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen als Kinder-, Gäste- oder Esszimmer gestalten und unterstreicht die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Wohnung.

Das absolute Highlight ist jedoch der ca. 35 m² große Balkon, der sich großzügig um die Wohnung erstreckt. Je nach Tageszeit finden Sie hier Ihren Lieblingsplatz in der Sonne oder im angenehmen Schatten. Ob Frühstück im Freien, eine kleine Auszeit am Nachmittag oder ein entspanntes Glas Wein am Abend, dieser außergewöhnliche Außenbereich erweitert den Wohnraum und bietet vielfältige Möglichkeiten, die warmen Tage zu genießen.

Eine Wohnung für alle, die nicht das Alltägliche suchen: hell, großzügig und vielseitig, mit viel Charme, einem besonderen Wohngefühl und einem außergewöhnlich großen Balkon mitten in Nürnberg-Ziegelstein.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

- 2026 Fenster neu gestrichen
- 2026 Balkon neu verfugt
- 2026 alle Wände neu gestrichen
- 2024 Heizungsanlage erneuert

Highlight

Ein besonderes Highlight ist der ca. 35 m² große Balkon, der die Wohnung großzügig umgibt. Für



Blumen- und Pflanzenliebhaber bietet er wunderbare Möglichkeiten, eine ganz persönliche grüne Oase zu gestalten. Ob Sonnen, Entspannen oder den Abend in angenehmer Atmosphäre ausklingen lassen, hier entsteht ein außergewöhnlicher Rückzugsort unter freiem Himmel. Ein besonderer Freiraum, der dieser Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter verleiht.

Fazit

Diese charmante Wohnung verbindet Großzügigkeit, besonderen Wohnkomfort und Funktionalität auf harmonische Weise. Die durchdachte Raumaufteilung schafft viel Platz für gemeinsame Stunden und bietet zugleich individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Ein Zuhause mit besonderem Charakter, für alle, die großzügiges Wohnen, Behaglichkeit und ein besonderes Ambiente zu schätzen wissen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in äußerst ruhiger und naturnaher Lage in Nürnberg-Ziegelstein. Direkt vor der Haustür erstreckt sich eine unverbaute Grünfläche, und bereits nach etwa einer Gehminute erreichen Sie den Reichswald, ein besonderes Plus für alle, die Ruhe und Natur schätzen und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Trotz der idyllischen Lage überzeugt die Umgebung durch eine hervorragende Infrastruktur. Kleine Geschäfte und Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar. Das nahegelegene MERCADO Einkaufszentrum bietet darüber hinaus vielfältige Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten. Supermärkte wie NORMA und ALDI erreichen Sie in nur etwa zwei bis fünf Fahrminuten.

Auch für Familien bietet die Lage ideale Voraussetzungen. Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind je nach Einrichtung in etwa sechs bis 15 Gehminuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Station Ziegelstein (U2) liegt nur etwa acht Gehminuten entfernt. Von hier erreichen Sie den Nürnberger Hauptbahnhof in rund zehn Minuten, die Innenstadt in etwa zwölf Minuten und den Flughafen in nur wenigen Minuten.

Auch der Freizeit- und Erholungswert der Lage überzeugt. Der nahegelegene Volkspark Marienberg, Nürnbergs größte Parkanlage, lädt mit weitläufigen Wegen zum Spaziergehen, Joggen und Radfahren ein. Spielplätze, Wasserspielplatz, Minigolf und ein Trimm-dich-Pfad bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein. Der ebenfalls nahegelegene Nürnberger Reichswald eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für ausgedehnte Spaziergänge, Fahrradtouren, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden in der Natur.

Für das leibliche Wohl ist ebenfalls bestens gesorgt. Verschiedene Restaurants mit italienischer, fränkischer und asiatischer Küche befinden sich in der Umgebung und sind teilweise bereits in etwa fünf bis sieben Gehminuten erreichbar.

Auch für Berufspendler und Vielfahrer ist die Lage ausgesprochen attraktiv. Die Autobahn A3 erreichen Sie in rund fünf Fahrminuten. Von hier bestehen schnelle überregionale Verbindungen in Richtung Würzburg und Frankfurt sowie über das weiterführende Autobahnnetz in Richtung München.

Eine außergewöhnlich gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen, kurzen Wegen, familienfreundlicher Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung – mitten in Nürnberg und dennoch mit der Natur direkt vor der Haustür.

Makrolage

- Bäckereien & kleine Geschäfte: fußläufig erreichbar
- Supermärkte: Norma und ALDI ca. 2–5 Fahrminuten
- Kindergärten & Schulen: ca. 6–15 Gehminuten



- Sportvereine, wie Hockey Club, oder Marienbergverein: fußläufig erreichbar
- Reitstall: ca. 200 Meter entfernt
- U-Bahn-Haltestelle Ziegelstein: ca. 8 Gehminuten
- Nürnberger Hauptbahnhof: ab Ziegelstein ca. 10 Minuten
- Flughafen Nürnberg: ab Ziegelstein ca. 2 Minuten
- Nürnberger Innenstadt: ab Ziegelstein ca. 12 Minuten
- Gastronomie: italienische, fränkische und asiatische Restaurants ca. 5–7 Gehminuten
- Autobahn A3: nächste Anschlussstelle ca. 5 Fahrminuten
- Medizinische Versorgung: Hausärzte und Medic-Center Ziegelstein ca. 5–10 Fahrminuten
- Nürnberger Reichswald: ca. 1 Gehminute
- Volkspark Marienberg: ca. 5–10 Gehminuten

Sonstige Angaben

Kaution: 2 Kaltmieten = 2.520 €

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 Vermieter provisionspflichtig tätig.



























