

Exposé

Terrassenwohnung in Nürnberg

**2-ZW JUWEL m.22m² XXL-Dachterrasse! Ruhig & 1 Min.
zur U3 Maxfeld - Stadtparknah**



Objekt-Nr. **OM-444300**

Terrassenwohnung

Vermietung: **999 € + NK**

Ansprechpartner:
Martin Mader

Schlüsselfelder Str. 16a
90409 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Mietsicherheit	2.997 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	76,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	5,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	2. OG
Heizkosten	45 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	170 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Urbanes Refugium mit XXL-Dachterrasse in Maxfeld

Treten Sie ein in Ihr neues, ruhiges Refugium. Diese außergewöhnliche & exklusive Wohnung definiert urbanes Wohnen neu: Hier verschmelzen modernes Design und maximale Lebensqualität. Schon beim Betreten beeindruckt das Gebäude durch seine geschwungene Architektur und ein lichtdurchflutetes Treppenhaus – ein Zuhause mit echtem Charakter. Sogar Feldhasen lassen sich in der Nähe des Objekts manchmal beobachten und hoppelnd in dem Innenhof umher - Idylle trifft Urbanität.

Das Herzstück: Ihre private Ruhe-Oase

Highlight ist die ca. 22 m² große, begrünte XXL-Dachterrasse. Alle Wohnräume sind konsequent zu diesem privaten Rückzugsort zum ruhigen Innenhof ausgerichtet. Das Ergebnis: Absolute Stille und Privatsphäre mitten im Zentrum, nur 1 Gehminute von der U3-Maxfeld entfernt.

Dank der ca. 6 Meter langen, bodentiefen Glasfront – deren markante dreieckige Glasausbuchtungen für echtes Wintergarten-Flair sorgen – genießen Sie ein helles, offenes Raumgefühl, bei dem Innen- und Außenraum nahtlos ineinander übergehen.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- **XXL-Dachterrasse (22 m²):** Ihr privater „Gartenersatz“ in absoluter Innenhofruhe. Perfekt für das Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Sonnenstunden am Abend.
- **Lichtdurchflutetes Design:** Bodentiefe Panoramafenster im Wohn- und Schlafbereich sorgen für maximale Helligkeit.
- **Wohlfühlklima:** Effiziente Fußbodenheizung in allen Räumen (inkl. Bad und Küche).
- **Durchdachter Grundriss:** Großzügiges Wohnzimmer, separates Schlaf-/ Arbeitszimmer sowie eine voll ausgestattete Küche (inkl. Waschmaschinenanschluss).
- **Home-Office Ready:** Highspeed-Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s (laut Vodafone-Check) verfügbar.
- **Stauraum-Wunder:** Praktischer Abstellraum, ideal als begehbarer Kleiderschrank nutzbar.
- **Barrierearmer Komfort:** Bequemer Zugang per Lift direkt von der Tiefgarage bis vor die Wohnungstür.

Kostenvorteil: Niedrige Nebenkosten & Attraktive Miete

Profitieren Sie von einer außergewöhnlich effizienten Kostenstruktur: Mit einer Vorauszahlung von nur ca. 2,20 €/m² liegen die Nebenkosten deutlich unter dem Nürnberger Marktschnitt von ca. 3,10 €/m². In dem Betrag von 2,20 €/m² (also 170 EUR je Monat) sind die Heizungs- u. Warmwasserkosten bereits mit enthalten.

- **Ihre Ersparnis:** Jährlich sparen Sie hier rund 830 € an fixen Wohnnebenkosten im Vergleich zu marktüblichen Werten.
- **Full-Service inklusive:** Die Vorauszahlung deckt bereits alle Leistungen ab, vom Hausmeister und Winterdienst bis hin zur Treppenhausreinigung – selbst die Kabelanschlusskosten wären hier enthalten.
- **Nachhaltig & Effizient:** Die energetische Bauweise und ein optimiertes Bewirtschaftungskonzept garantieren dauerhaft niedrige Kosten. Das schont längerfristig Ihren Geldbeutel.

Exzellentes Preis-Leistungs-Verhältnis:

Genießen Sie maximale Wohnqualität in Top-Lage zu einer Kaltmiete, die spürbar unter dem Niveau vergleichbarer Neubauprojekte in der direkten Nachbarschaft liegt. Sie erhalten hier maximale Wohnqualität zu fairen Konditionen.

Ausstattung

Ausstattung & Komfort

Energieeffizienz & Klima

- Behagliche Fußbodenheizung: Genießen Sie in allen Räumen ein exzellentes Raumklima.
- Kostenvorteil: Dank moderner energetischer Bauweise und der effizient funktionierenden Fußbodenheizung belaufen sich die Heiz- und Warmwasserkosten auf nur ca. 45 € mtl. (laut letzter Abrechnung) – ein echtes Plus für Ihr Budget.
- Privatsphäre & Schutz: Alle Wohn- und Schlafräume verfügen über Außenrollläden (sommerlicher Wärmeschutz & optimale Abdunkelung).

Küche & Bad – Hochwertig & Stressfrei

- Moderne Einbauküche: Vollausgestattet (Kühl-Gefrierkombination, Spülmaschine, Backofen, Ceranfeld) inklusive diskretem Anschluss für Ihre Waschmaschine.
- Design-Bad mit Wohlfühl-Badewanne: Komplett ausgestattet mit beleuchtetem Spiegel und Waschtischunterschrank. Vorteil: Alle Accessoires sind bereits montiert – kein Bohren in Fliesen nötig!
- Kellerabteil mit Strom: Ihr geräumiges Abteil bietet nicht nur Stauraum, sondern verfügt über eigenes Licht und eine Steckdose.

Fahrrad- Komfort

Barrierefrei & Sicher: Ebenerdige, abschließbare Fahrradräume in der Tiefgarage sowie im Innenhof. Ideal für Pendler und Freizeitradler – kein mühsames Tragen!

KÜCHE & MIETOPTIONEN: Hochwertig und FLEXIBEL

Die Wohnung ist mit einer modernen, passgenauen Einbauküche ausgestattet. Um Ihnen maximale Freiheit bei der monatlichen Kalkulation zu lassen, bevorzuge ich das Modell der Ablöse – biete Ihnen jedoch eine ALTERNATIVE an:

a) BEVORZUGTE VARIANTE: Übernahme der Küche (Ablöse)

Sie erwerben die hochwertige Einbauküche für eine einmalige Ablöse von 4.000 €.

Ihr Vorteil: Die monatliche Kaltmiete reduziert sich dauerhaft auf 999 €. Zudem geht die Küche in Ihr Eigentum über, sodass Sie diese bei einem späteren Auszug eigenständig gegen Ablöse an einen Nachmieter weitergeben können.

Monatliche Kosten: 999 € Kaltmiete + 170 € NK-VZ = 1.169 € Warmmiete.

b) ALTERNATIVE: MIETMODELL (Nutzungsgebühr)

Sollten Sie die Einmalsumme nicht investieren wollen, stelle ich Ihnen die Küche gegen eine monatliche Nutzungsgebühr von 60 € zur Verfügung.

Ihr Vorteil: Ich übernehme die Instandhaltung der Geräte für Sie („Sorglos-Paket“).

Monatliche Kosten: 1.059 € Kaltmiete (inkl. EBK) + 170 € NK-VZ = 1.229 € Warmmiete.

Kaution: 3 Monatskaltmieten (bei Ablöse EBK: 2.997 €, bei Anmietung EBK: 3.177 €).

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Idyllische Ruhe in 2. REIHE: Die Wohnung liegt geschützt in einem begrünten Innenhof ohne direkten Kfz-Verkehr und GANZ OHNE AUTOLÄRM vor Ihren Fenstern. Bitte beachten Sie:

Google Maps führt Sie nur bis zur Straße – von dort sind es wenige Schritte zu Fuß durch das Vordergebäude direkt in die Anlage zu Ihrer neuen Traumwohnung.

BEZUGSFERTIG & FRISCH RENOVIERT bei EINZUG

Freuen Sie sich auf ein sauberes, neues Zuhause: Die Wohnung wird bezugsfertig übergeben. Alle Wände und Decken werden vor Ihrem Einzug komplett neu IN WEIß gestrichen.

Mietbeginn: Offiziell zum 01.06.2026.

Früherer Einzug: Nach Absprache mit dem aktuellen Mieter ist eine Übergabe evtl. bereits 1–2 Wochen früher möglich.

Mietdauer: Ein langfristiges und harmonisches Mietverhältnis wird ausdrücklich angestrebt.

Zusätzlicher Service im Haus

Für Ihren Komfort stehen im Untergeschoss gemeinschaftliche Einrichtungen zur Verfügung:

Wäschepflege: Eine Münz-Waschmaschine zur unkomplizierten Nutzung im Haus.

Trockenraum: Ein separater Wäschetrocknungsraum im Keller spart Platz in der Wohnung.

MIETERPROFIL & VORAUSSETZUNGEN

Für ein harmonisches Miteinander und eine langfristige Planungssicherheit richten sich diese Kriterien an geeignete Interessenten:

1. Bonität: Ein festes, gesichertes Einkommen sowie eine positive SCHUFA-Bonitätsauskunft sind für ein Mietverhältnis Voraussetzung.

2. Haustierhaltung & Rauchen: Um den frisch renovierten Zustand der Wohnung langfristig zu erhalten, ist die Haltung von Hunden oder Katzen sowie das Rauchen in der Wohnung nicht erwünscht.

NOTWENDIGE UNTERLAGEN

Bitte halten Sie zur Besichtigung (oder direkt im Nachgang) folgende Dokumente bereit:

- a) Aktuelle SCHUFA-Auskunft (nicht älter als 2 Monate)
- b) Einkommensnachweise der letzten drei Monate
- c) Gültiges Ausweisdokument zur Verifizierung.

Provisionsfrei: Die Vermietung erfolgt direkt von Privat.

Lage

Urbanes Leben trifft absolute Innenhof-Ruhe

Zentraler geht es kaum – und doch eine Oase der Stille!

Diese Wohnung bietet Ihnen die seltene Kombination aus erstklassiger City-Lage und einem privaten Rückzugsort. Da die gesamte Wohneinheit konsequent zum begrünten Innenhof ausgerichtet ist, genießen Sie hier absolute Ruhe, völlig abseits vom Straßenlärm.

Perfekte Anbindung & Kurze Wege

- ÖPNV direkt vor der Tür: Die U-Bahn-Station „Maxfeld“ (U3) liegt nur ca. 40 Meter entfernt. Den Hauptbahnhof erreichen Sie in nur 5 Fahrminuten. Auch die Buslinien 46 und 47 sind in unmittelbarer Nähe.
- City-Life & Kultur: Die Nürnberger Altstadt, die Kaiserburg und der Hauptmarkt sind nur ca. 5 Fahrradminuten oder einen entspannten Spaziergang (10–15 Min.) entfernt.
- Grüne Lunge: Der Stadtpark liegt direkt um die Ecke und lädt morgens zum Joggen oder abends zum Entspannen ein.

Nahversorgung & Kulinarik vor Ort

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: ALDI, REWE, Penny, Edeka und Rossmann sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Coffee-Liebhaber und Genießer finden das beliebte „Espressolab“ oder die „Schillerklausur“ in nur 50 Metern Entfernung – ideal für den erstklassigen Coffee-to-go fürs Homeoffice oder den entspannten After-Work-Drink in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Infrastruktur & Bildung

Die Lage ist ideal für anspruchsvolle Städter, Pendler oder kleine Familien. Das Hans-Sachs-Gymnasium sowie Grund-, Real- und Gesamtschulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich alle im fußläufig erreichbaren direkten Umkreis.

Fazit:

Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Architektur, Licht und eine unschlagbare Infrastruktur legen. Genießen Sie die Unabhängigkeit vom Auto und das Privileg, mitten im Geschehen zu sein und dennoch in einer privaten, grünen Oase zu residieren. Kein Stau und Streik im ÖPNV stört Sie mehr.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Titelbild

Exposé - Galerie

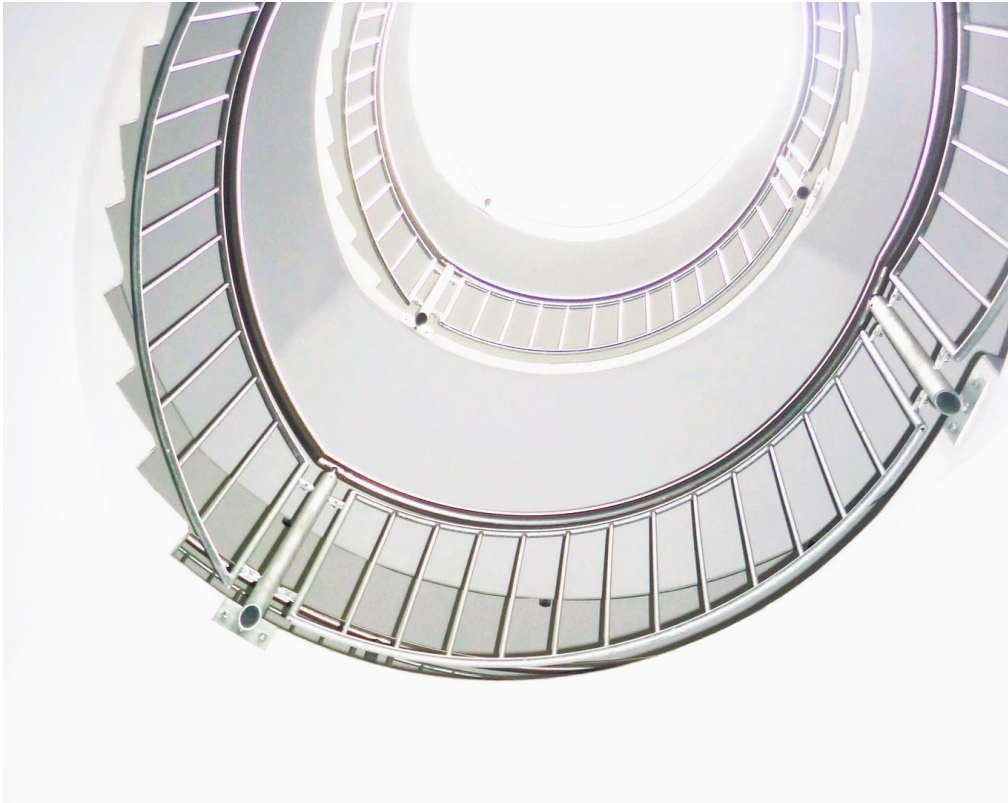


Dachterr. Rechts



Dachterr. Links

Exposé - Galerie



Treppenh.s.m.Glaskuppel



begrünter Innenhofbereich I

Exposé - Galerie



begrünter Innenhofbereich II



Hasen unweit Objekt

Exposé - Galerie



Wint.gart.-flair



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wozi Blick Diele



Schlafzi Links



Schlafzi Rechts

Exposé - Galerie



EBK



EBK

Exposé - Galerie



EBK



EBK

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Diele

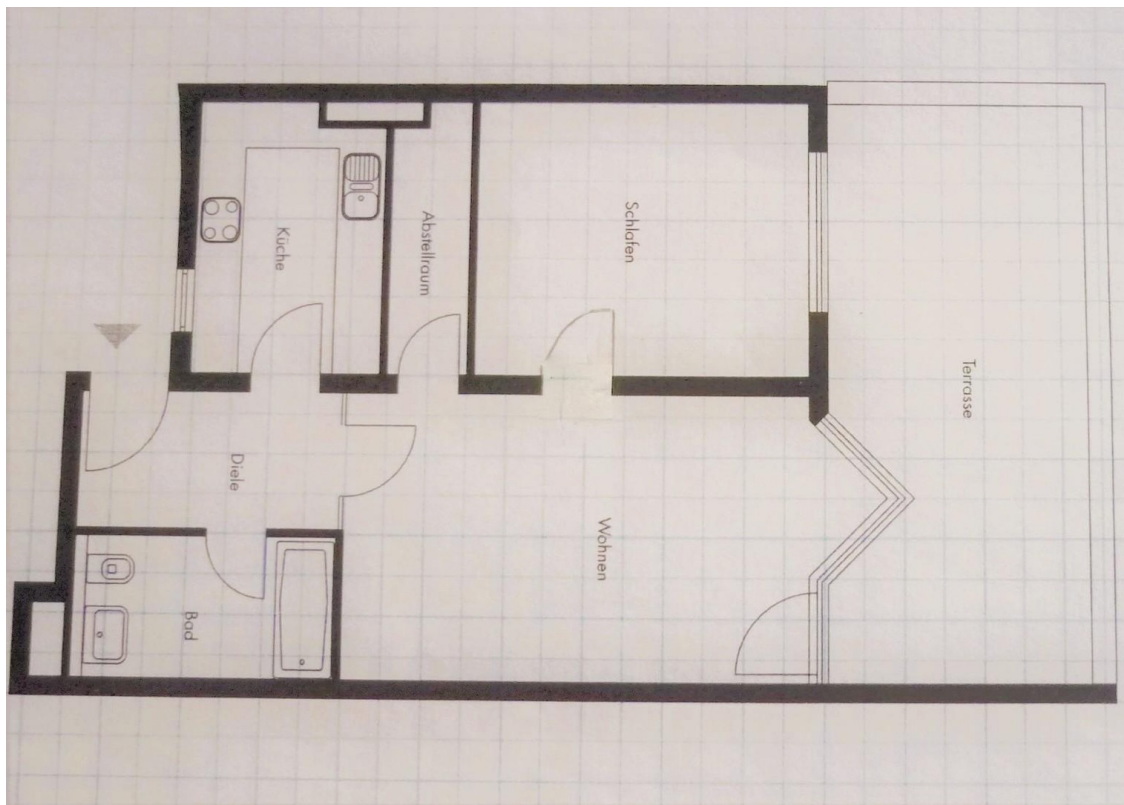


Abst.raum vs.begebh.Kleid.schr



U3-Sichtweite

Exposé - Grundrisse



Skizze Grundriß