

Exposé

Wohnung in Nürnberg

**traumhafte 3,5 Zimmer Wohnung - renoviert - am Rande
des Nibelungenviertels - WG-geeignet**



Objekt-Nr. OM-451239

Wohnung

Vermietung: **1.475 € + NK**

Ansprechpartner:
Marius Rückel

Allersberger Straße 165
90461 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	101,00 m ²	Zustand	saniert
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	300 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	4.425 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese renovierte Altbauwohnung besticht durch ihre besonders hellen Räume und ihren unverwechselbaren Charme. Hohe Decken, originale Echtholzdielen im eleganten Fischgrätenmuster sowie stilvolle Sprossenfenster schaffen eine wohnliche Atmosphäre und unterstreichen den Charakter klassischer Baukunst.

Alle Räume sind bequem vom großzügigen und einladenden Flur (ca. 15,24 m²) aus zugänglich. Die durchdachte Raumaufteilung eignet sich ideal für Paare, Familien sowie für Wohngemeinschaften.

Die drei nahezu gleich großen Zimmer (ca. 17,76 m², 17,83 m² und 16,81 m²) ermöglichen insbesondere bei einer WG eine faire und unkomplizierte Aufteilung.

Ein zusätzlicher, kleinerer Raum im Eingangsbereich bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Abstellraum, Garderobe, begehbare Ankleide oder Homeoffice.

Die großzügige Wohnküche (ca. 17,23 m²) ist mit einer neuwertigen Einbauküche ausgestattet, die bereits im Mietpreis enthalten ist, und bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch – ideal für gemeinsames Kochen und Verweilen.

Das geräumige Badezimmer (ca. 8,03 m²) wurde vollständig modernisiert und mit hochwertigen Feinsteinzeugfliesen sowie modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Eine separate Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ergänzend steht ein separates, ebenfalls neu gestaltetes WC (ca. 1,85 m²) mit Waschbecken und Fenster zur Verfügung.

Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und stilvolle Ausstattung. Edles Echtholz-Eichenparkett in klassischem Fischgrätenmuster verleiht den Räumen eine besondere Eleganz. Das modern gestaltete Badezimmer ist mit hochwertigen Materialien und Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Eine neuwertige Einbauküche ist bereits vorhanden und im Mietpreis enthalten. Stilvolle Sprossenfenster unterstreichen den charmanten Altbaucharakter.

Diese Ausstattungsmerkmale werden durch zahlreiche weitere Details ergänzt, die ein komfortables und hochwertiges Wohnen ermöglichen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die wunderschöne 3,5-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich in der Allersberger Straße 165 (Ecke Isoldenstraße 2) in Nürnberg – direkt am Rand des beliebten Nibelungenviertels.

Das Nürnberger Nibelungenviertel zählt zu den gefragten Wohnlagen der Stadt und überzeugt durch seinen charmanten Altbaubestand sowie eine hervorragende Infrastruktur.

Naturliebhaber profitieren besonders von der unmittelbaren Nähe zum Luitpoldhain sowie zum Naherholungsgebiet rund um den Dutzendteich (Großer und Kleiner Dutzendteich, Silbersee). Diese sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten ideale Möglichkeiten zum Joggen, Spaziergehen oder Entspannen im Grünen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung: Supermärkte wie Netto und Lidl sind ebenso schnell erreichbar wie eine Apotheke, die Deutsche Post sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Gewerbeareal „Nürbanum“. Dort stehen zudem

Freizeit- und Sportangebote wie eine Boulderhalle und ein Fitnessstudio zur Verfügung. Auch Bäckereien, ein Biomarkt sowie das Südstadtbad befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Darüber hinaus laden zahlreiche Restaurants und Cafés in der Umgebung zum Verweilen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die Straßenbahnhaltestelle „Wodanstraße“ befindet sich nur wenige Meter vom Objekt entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung zum Nürnberger Hauptbahnhof in etwa 6 Minuten. Zusätzlich sind die U-Bahn-Stationen „Maffeiplatz“ und „Frankenstraße“ in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen gewährleistet eine hohe Mobilität innerhalb der gesamten Metropolregion Nürnberg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnküche Bild 2 (ca. 17,23 m²)

Exposé - Galerie



Wohnküche Bild 3 (ca. 17,23 m²)



Flur (ca. 15,24 m²)

Exposé - Galerie



1. Zimmer (ca. 17,76 m2)



2. Zimmer (ca. 17,83 m2)

Exposé - Galerie



3. Zimmer (ca. 16,81 m²)



Bad Bild 1 (ca. 8,03 m²)



Bad Bild 2 (ca. 8,03 m²)

Exposé - Galerie

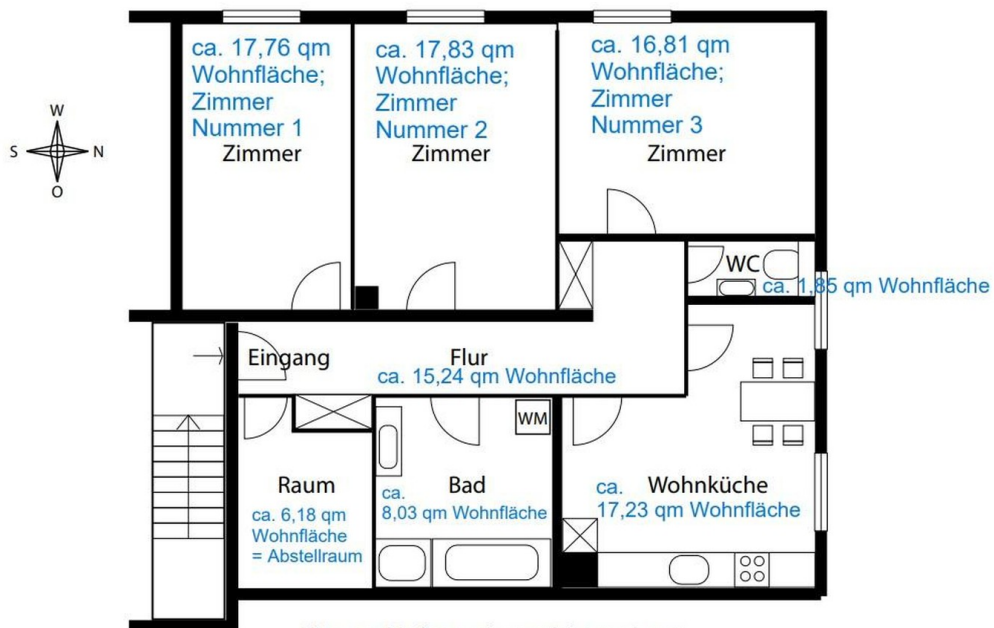


separates WC



Abstellraum (ca. 6,18 m²)

Exposé - Grundrisse



Plan zur Maßentnahme nicht geeignet

Grundriss 3,5 Zimmer Wohnung