

Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Diskret gelegen, luxuriös ausgestattet – exklusives Wohnrefugium in Gärten hinter der Veste

Objektnummer: 26021041



MIETPREIS: 2.950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 180 m²

Objektnummer: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Auf einen Blick

Objektnummer	26021041
Wohnfläche	ca. 206 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Freiplatz, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	2.950 EUR
Nebenkosten	230 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	22.04.2029
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	28.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Die Immobilie



Objektnummer: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Die Immobilie



Objektnummer: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Die Immobilie



Objektnummer: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Die Immobilie



Objektnummer: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Die Immobilie



Objektnummer: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Die Immobilie



Objektnummer: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Die Immobilie



Objektnummer: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Die Immobilie



Objektnummer: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Die Immobilie



Objektnummer: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Die Immobilie



Objektnummer: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

Objektnummer: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Die Immobilie

EUreal

Ihre erfahrene Hausverwaltung
EUreal Grundstückerwerbungs mbH
Donipfaffweg 3a - 90455 Nürnberg
Telefon 0911 9886683, Fax 0911 9813444
eureal@hotmail.de
www.eureal-verwaltung.de

1a Grundstückerwerbungs mbH, Donipfaffweg 3a, 90455 Nürnberg

Herr Frau
Christian Götz Nadja Götz
Kleinreuther Weg 69
90408 Nürnberg

Datum 20.10.2025
Telefon 0911 9886683
Fax 0911 9813444

Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan für 01.01.2025 - 31.12.2025

Objekt: 138 GdWE Kleinreuther Weg 69
Planungszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025
Vertrags-Nr.: 138-7-00, Kleinreuther Weg 69, Nürnberg

Sehr geehrter Herr Götz, Sehr geehrte Frau Götz,

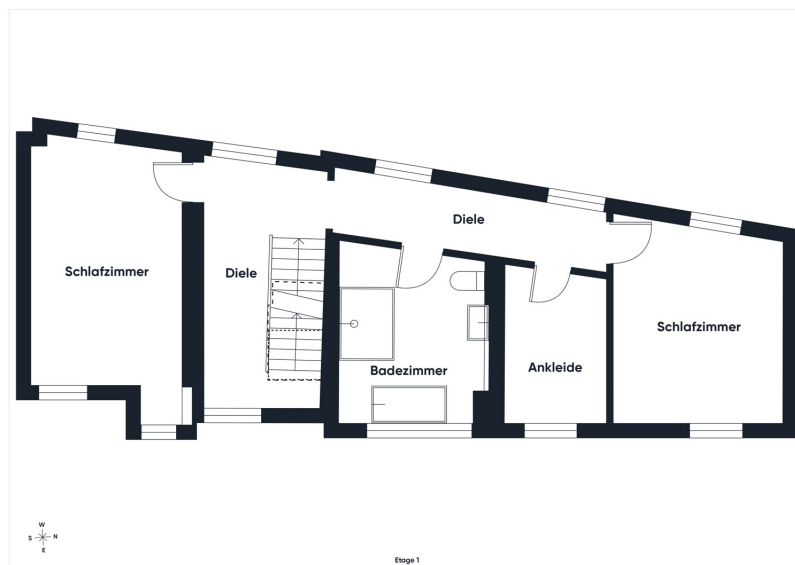
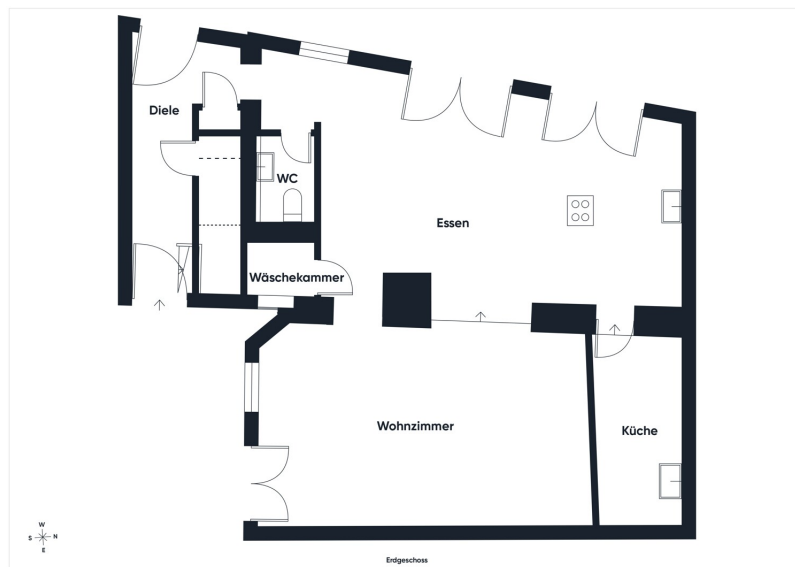
der Wirtschaftsplan sieht folgende Kosten vor:

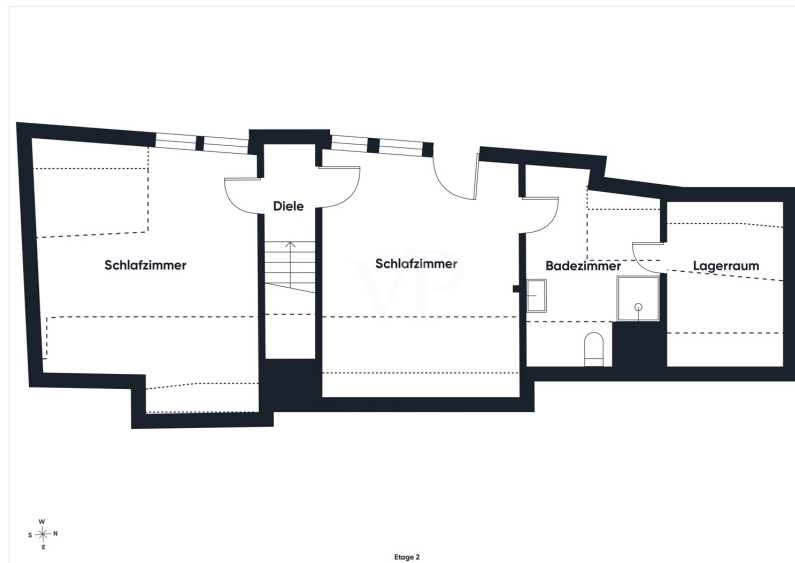
Beschreibung	Gesamtkosten	- Basis	+ Einbe- tr.	Bezeichnung	= Ihr Anteil in €
Hochwasser-Versicherung	8.326,00	8.326.000	1.701.410	Hochw.	1.701,41
Wartung Ratschwanenfelder	135,00	27.000	7.000	Ja RWM	13,50
Haushaltsgefallensversicherung	80,00	1.000.000	228.000	Taf.	18,24
Leitungs- Sturmsch.	2.370,00	1.000.000	228.000	Taf.	540,36
Haarwerk	70,00	7.000	1.000	Ja Whg all	10,00
Strom VII	130,00	5.000			
Hauserneuerung VII	400,00	7.000	1.000	Ja Whg all	65,71
Hauserneuerung VII	3.280,00	5.000			
Wohnkosten	200,00	7.000	1.000	Ja Whg all	28,57
Nachschlagswauer	300,00	1.000.000	228.000	Taf.	68,40
Müllabfuhr	1.500,00	7.000	1.000	Ja Whg all	214,29
Strassenreinigung	160,00	1.000.000	228.000	Taf.	36,48
Summe Betriebskosten	17.061,89				2.738,48
CO2 Anteil Eigentümer	26,58	21.760		Beit.	
Rücklage VII	3.000,00	512.000		Taf. VII	
Rücklage BG	1.200,00	488.000	228.000	Taf. BG	560,66
Reparaturen allg.	100,00	1.000.000	228.000	Taf.	22,80
Reparaturen Vorderhaus	200,00	512.000		Taf. VII	
Reparaturen Rückgebäude	200,00	488.000	228.000	Taf. BG	91,44
Sonstige Kosten	100,00	1.000.000	228.000	Taf.	22,80
Miete RWM	90,00	27.000	7.000	Ja RWM	23,21
Bankspesen	110,00	1.000.000	228.000	Taf.	25,08
Raumiete	65,00	1.000.000	228.000	Taf.	14,82
Verwaltungshilfe	2.850,00	7.000	1.000	Ja Whg all	408,00
Summe der sonstigen Kosten	7.947,88				1.170,93
Summe der Wohnanlage	25.009,47				3.909,41
Hausgeld neu	326,00				
Hausgeld alt	399,72				
Differenz alt-neu	-73,72				

Der Betrag wird erst laut Beschluss der Eigentümerversammlung zur Zahlung fällig.

Objektnummer: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Ein erster Eindruck

Diese umfassend modernisierte Doppelhaushälfte bietet mit rund 206 m² Wohnfläche ein großzügiges Zuhause für Menschen mit Sinn für Qualität und gutes Wohnen. Zuletzt 2021 grundlegend modernisiert und hochwertig eingerichtet, ist das Haus in einem sehr gepflegten Zustand. Es wird teilmöbliert und befristet auf 3 Jahre bis Juli 2029 vermietet und ist sofort bezugsfertig.

Besonders schön ist die ruhige Lage in zweiter Reihe. Die geschützte Hinterhoflage bietet ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre. Das Haus verfügt über sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Bereits der gepflegte Vorgarten mit seinen üppigen Hortensien empfängt die Bewohner freundlich, und die Fassade in kräftigem Rotton verleiht dem Haus einen warmen, wohnlichen Charakter.

Im Erdgeschoss liegt der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch seine Großzügigkeit und die gehobene Ausstattung überzeugt. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und einen fließenden Übergang zur Terrasse, während das Holzparkett dem Raum Wärme und Wertigkeit verleiht.

Das Herzstück des Hauses ist die exklusive Küche mit erlesenen Geräten von Gaggenau, Siemens und Miele. Sie besticht durch eine markante Ziegelwand, dunkle Einbauten mit durchgehenden Arbeitsflächen und eine großzügige Kochinsel. Eine separate Vorbereitungsküche gibt der Zubereitung anspruchsvoller Menüs den passenden, diskret gehaltenen Raum. Doppelflügelige Terrassentüren öffnen den Blick nach draußen. Der separate Wohnbereich lädt zum Verweilen ein. Sein großzügiger Zuschnitt, das angenehme Lichtspiel und die durchdachte Wandgestaltung mit gezielter Beleuchtung verleihen dem Raum ein elegantes Flair und bieten viel Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnideen.

In den Schlafzimmern setzt sich die anspruchsvolle Gestaltung fort. Das Hauptschlafzimmer beeindruckt mit einer Wand in Sichtziegeloptik, großen Fenstern und einem ruhigen Ambiente. Die hochwertige Verarbeitung zeigt sich in sämtlichen Räumen.

Beide Badezimmer sind mit erlesenem Anspruch gestaltet und verfügen jeweils über großzügigeisterelemente, eine freistehende Badewanne, eine separate Dusche sowie einen Doppelwaschtisch sowie einem Wäscheabwurf. Dezent Farben und hochwertige Armaturen runden das kultivierte Bild ab.

Der Außenbereich ist ein privates Refugium. Im geschützten Innenhof lässt sich die Ruhe in vollkommener Zurückgezogenheit genießen, und ein hochwertiger Whirlpool lädt zur Entspannung ein. Für die jüngeren Bewohner steht im Garten ein hochwertiges

Kletterspielgerüst bereit. So verbindet der Außenbereich exklusiven Komfort mit familiengerechter Nutzung.

Eine effiziente Fußbodenheizung in Verbindung mit moderner Wärmepumpentechnologie sorgt für ein angenehmes Wohnklima bei zugleich niedrigen Energiekosten.

In der Gesamtschau überzeugt dieses Haus durch seine großzügige Wohnfläche, den modernisierten Zustand und die hochwertige Einrichtung. Die geschützte Hinterhoflage, die hochwertige Küche und die durchdachten Außenanlagen schaffen ein Ambiente von zeitloser Wohnlichkeit auf hohem Niveau.

Objektnummer: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Gärten hinter der Veste, einer der begehrtesten innerstädtischen Wohnlagen Nürnbergs. Der Stadtteil liegt nördlich der Altstadt, unweit der Nürnberger Burg, und besticht durch sein charakteristisches Gründerzeit- und Jugendstilambiente. Stattliche Stadthäuser mit Vorgärten, gepflegte Straßenzüge und vereinzelte villenartige Anwesen prägen das Bild eines Viertels, das gehobenes Wohnen mit urbaner Zentrumsnähe verbindet.

Gärten hinter der Veste zählt zu den etablierten Adressen der Stadt. Die kultivierte Nachbarschaft, das ruhige Wohnumfeld und die kurze Distanz zur Altstadt machen den Stadtteil zu einem gesuchten Wohnort für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Stil, Substanz und ein lebendiges, zugleich niveauvolles Umfeld legen.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet. Zahlreiche Läden, Feinkostgeschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Für den Wocheneinkauf stehen mit dem EDEKA an der Bucher Straße und weiteren Supermärkten in der Umgebung komfortable Möglichkeiten zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Umfeld, von gemütlichen Cafés bis zu gehobenen Restaurants, das dem Viertel seinen besonderen Charakter verleiht.

Familien profitieren von einem dichten Netz an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Kindertagesstätten, das Evangelische Montessori Kinderhaus am Kleinreuther Weg sowie mehrere Grundschulen liegen in unmittelbarer Nähe, sodass lange Wege entfallen. Weiterführende Schulen sind über kurze Distanzen gut erreichbar.

Zur Erholung laden die nahe gelegenen Grünanlagen ein. Der Marienbergpark und die Pegnitzauen bieten grüne Rückzugsorte für Spaziergänge und ruhige Stunden im Freien. Auch die Altstadt mit ihren kulturellen Angeboten ist in wenigen Minuten erreicht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die U-Bahnhöfe Kaulbachplatz, Maxfeld und Friedrich-Ebert-Platz verbinden das Viertel direkt und schnell mit der Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Mehrere Buslinien queren den Stadtteil, und über den nahen Nordring besteht eine komfortable Anbindung an das überregionale Straßennetz. Ebenfalls der internationale Flughafen ist mit dem Taxi innerhalb 15 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com