

Nürnberg - Gärten h. d. Veste

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

Property ID: 26021041



RENT PRICE: 2.950 EUR • LIVING SPACE: ca. 206 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 180 m²

Property ID: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

At a glance

Property ID	26021041
Living Space	ca. 206 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1900
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 100 EUR (Rent)

Rent price	2.950 EUR
Additional costs	230 EUR
House	Semi-detached house
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	22.04.2029
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	28.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

The property



Property ID: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

The property



Property ID: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

The property



Property ID: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

The property



Property ID: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

The property



Property ID: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

The property



Property ID: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

The property



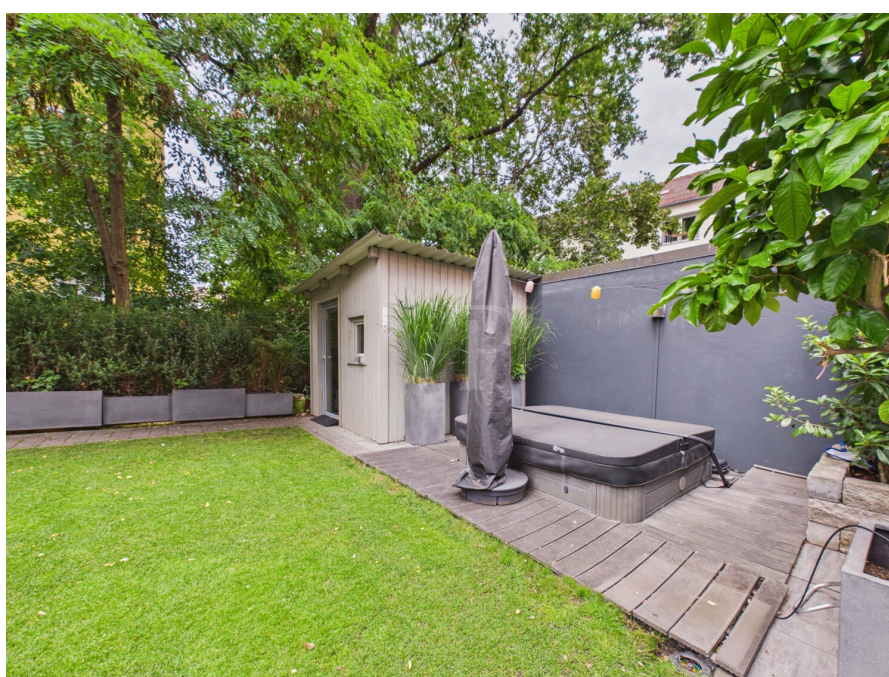
Property ID: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

The property



Property ID: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

The property



Property ID: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

The property



Property ID: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

The property



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

Property ID: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

The property

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 Einzelwirtschaftsplan nach § 26 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 HGB

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,

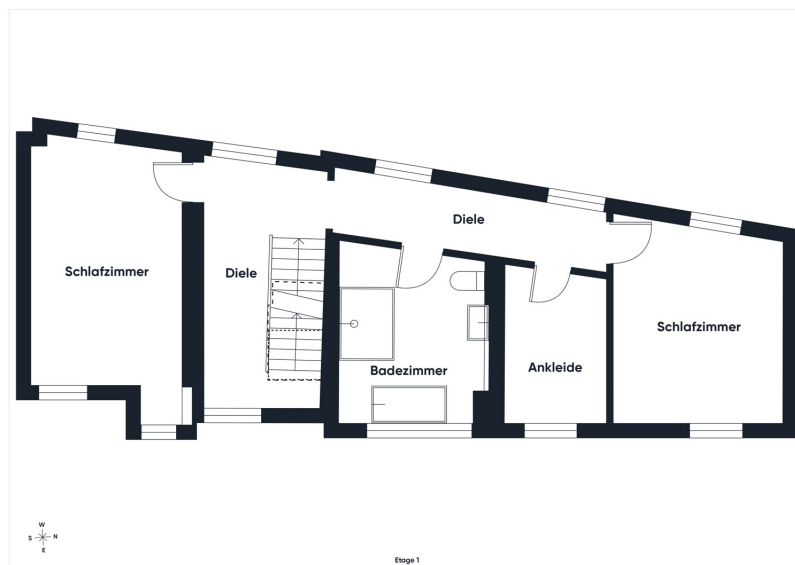
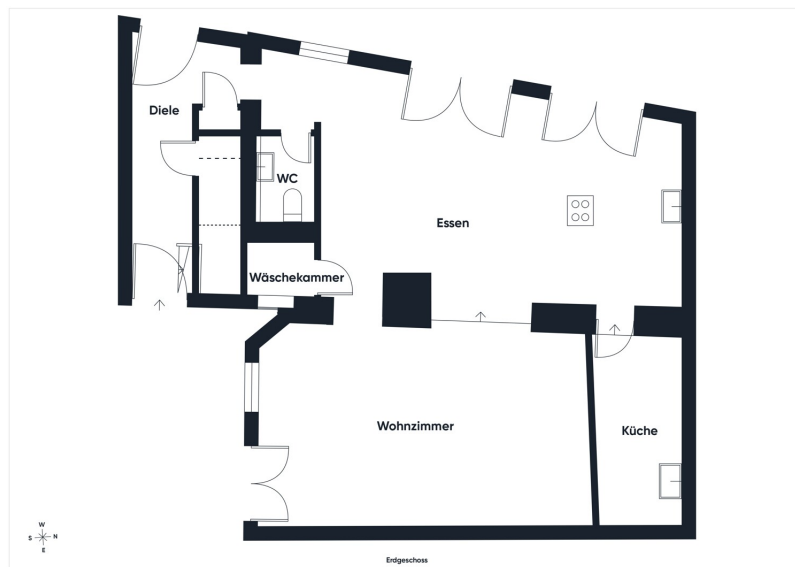
der Wirtschaftsplan sieht folgende Kosten vor:

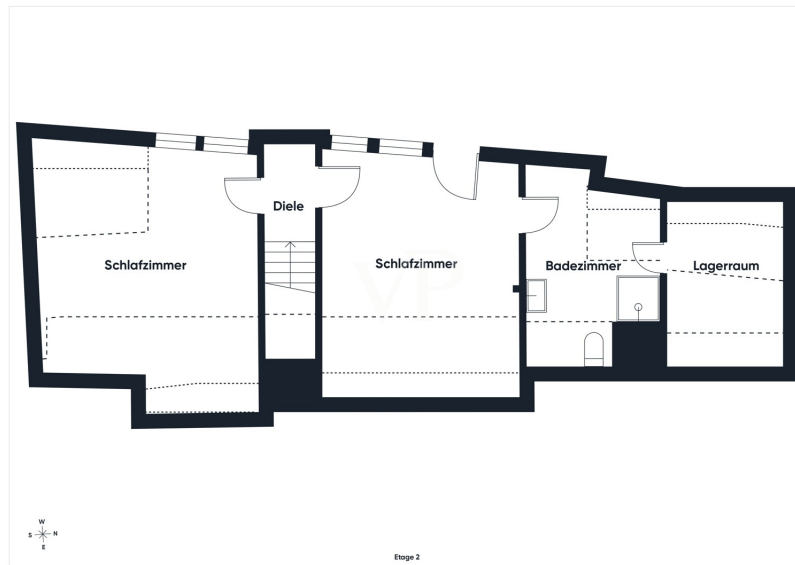
Beschreibung	Gesamtkosten	- Basis	+ Einbe- tr.	Bezeichnung	= Ihr Anteil in €
Hauskosten Vorderhaus	8.326,49	8.326,49000	1,7014100	Hausk.	1.391,41
Wartung Ratschwanwälder	135,00	27,00000	7,00000	Ja RWM	15,00
Haushaltsgeheimversicherung	80,00	1.000,00000	228,00000	Tot.	18,24
Leitungs- Sturmversch.	2.370,00	1.000,00000	228,00000	Tot.	540,36
Haustrom	70,00	7,00000	1,00000	Ja Whg all	10,00
Strom VII	130,00	5,00000			
Haustrennung VII	400,00	7,00000	1,00000	Ja Whg all	65,71
Haustrennung VII	3.280,00	5,00000			
Wohnkosten	200,00	7,00000	1,00000	Ja Whg all	28,57
Nachschlagswauer	300,00	1.000,00000	228,00000	Tot.	68,80
Müllabfuhr	1.500,00	7,00000	1,00000	Ja Whg all	214,29
Strassenreinigung	160,00	1.000,00000	228,00000	Tot.	36,48
Summe Betriebskosten	17.661,89				2.738,48
CO2 Anteil Eigentümer	26,58	21,76000		Beit.	
Rücklage VII	3.000,00	512,00000		Tot. VII	
Rücklage BG	1.200,00	488,00000	228,00000	Tot. BG	560,66
Reparaturen allg.	100,00	1.000,00000	228,00000	Tot.	22,80
Reparaturen Vorderhaus	200,00	512,00000		Tot. VII	
Reparaturen Rückgebäude	200,00	488,00000	228,00000	Tot. BG	91,44
Sonstige Kosten	100,00	1.000,00000	228,00000	Tot.	22,80
Miete RWM	90,00	27,00000	7,00000	Ja RWM	23,21
Bankspesen	110,00	1.000,00000	228,00000	Tot.	25,08
Raumiete	65,00	1.000,00000	228,00000	Tot.	14,82
Verwaltungshilfe	2.850,00	7,00000	1,00000	Ja Whg all	408,00
Summe der sonstigen Kosten	7.947,88				1.170,93
Summe der Wohnanlage	25.609,47				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.

Property ID: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

A first impression

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.

Property ID: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

All about the location

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.

Property ID: 26021041 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com