

Nürnberg - Gärten h. d. Veste

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

*Codice oggetto: 26021A178*



**PREZZO D'AFFITTO: 2.950 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 206 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 180 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26021A178 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26021A178 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste**

## A colpo d'occhio

|                     |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 26021A178                                   |
| Superficie netta    | ca. 206 m <sup>2</sup>                      |
| Tipologia tetto     | a due falde                                 |
| Vani                | 6                                           |
| Camere da letto     | 4                                           |
| Bagni               | 2                                           |
| Anno di costruzione | 1900                                        |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>100 EUR (Affitto) |

|                                       |                                                  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto                      | 2.950 EUR                                        |
| Costi aggiuntivi                      | 230 EUR                                          |
| Casa                                  | Porzioni di bifamiliari                          |
| Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2021                                             |
| Stato dell'immobile                   | Ammodernato                                      |
| Tipologia costruttiva                 | massiccio                                        |
| Caratteristiche                       | Terrazza, Caminetto,<br>Giardino / uso<br>comune |

**Codice oggetto: 26021A178 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica |
| Certificazione energetica valido fino a | 22.04.2029                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Consumo energetico                                    | 28.00 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2019                             |



Codice oggetto: 26021A178 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

## La proprietà



Codice oggetto: 26021A178 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

## La proprietà



**Codice oggetto: 26021A178 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste**

## La proprietà





Codice oggetto: 26021A178 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

## La proprietà



Codice oggetto: 26021A178 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

## La proprietà



Codice oggetto: 26021A178 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

## La proprietà





**Codice oggetto: 26021A178 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste**

## La proprietà



Codice oggetto: 26021A178 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

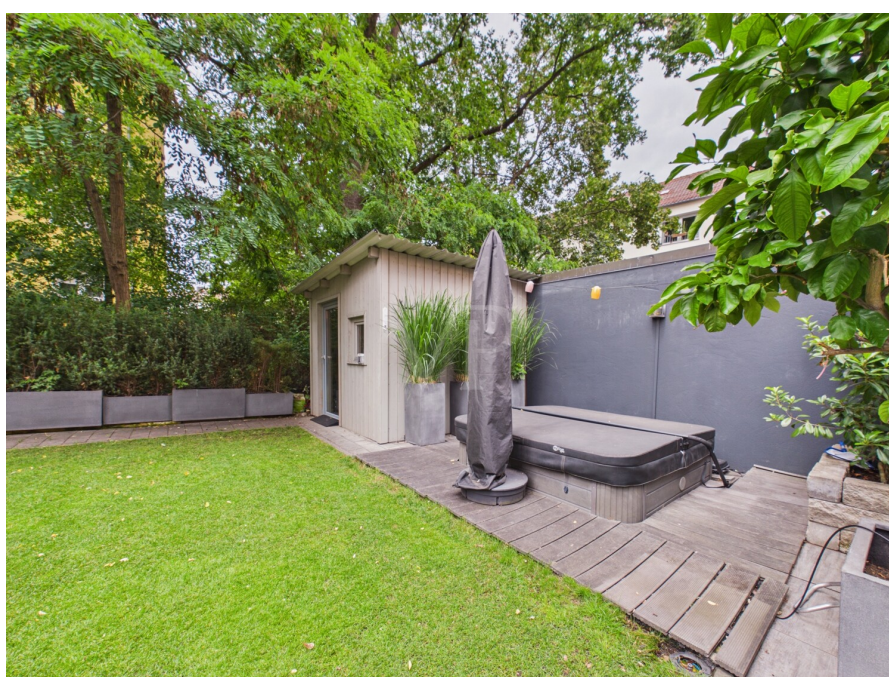
## La proprietà





**Codice oggetto: 26021A178 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste**

## La proprietà





Codice oggetto: 26021A178 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

## La proprietà





Codice oggetto: 26021A178 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

## La proprietà



## Ihre Immobilienspezialisten

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

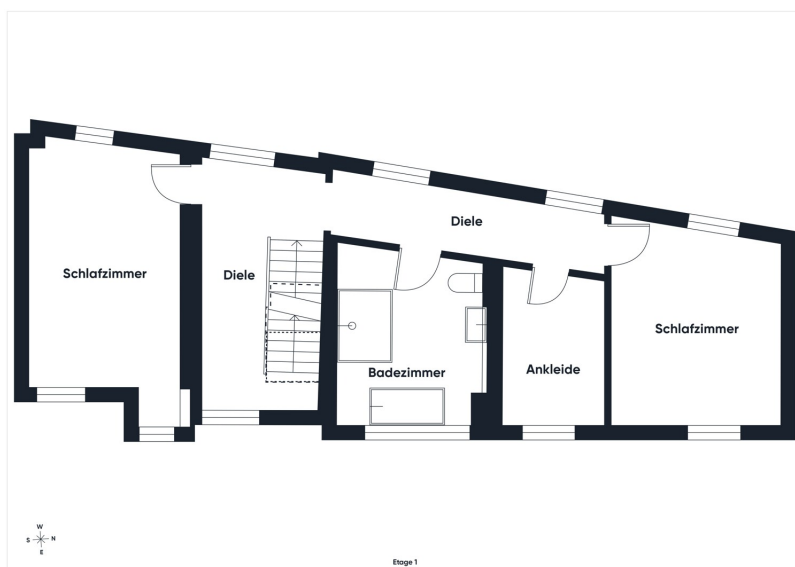
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 748 999 50**

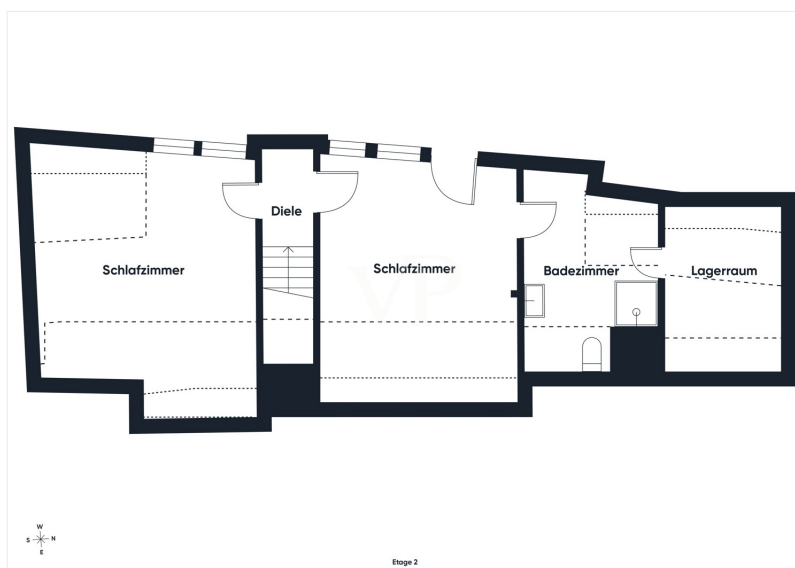
Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Codice oggetto: 26021A178 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26021A178 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste**

## Una prima impressione

Diese umfassend modernisierte Doppelhaushälfte bietet mit rund 206 m<sup>2</sup> 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.**



**Codice oggetto: 26021A178 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26021A178 - 90408 Nürnberg - Gärten h. d. Veste**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Tizian Grimm**

---

**Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg**

**Tel.: +49 911 – 74 89 99 50**

**E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**