

Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

# Wohnen am Wöhrder See mit Wintergärtchen in Erlenstegen

CODE DU BIEN: 24021076



PRIX DE LOYER: 690 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24021076 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24021076 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24021076
Surface habitable	ca. 64 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1912

Prix de loyer	690 EUR
Coûts supplémentaires	150 EUR
Type	Etage
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 24021076 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	73.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.12.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1912

CODE DU BIEN: 24021076 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021076 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021076 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021076 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021076 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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

Shop Nürnberg | Tetzelsasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com



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

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv, professionell  
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

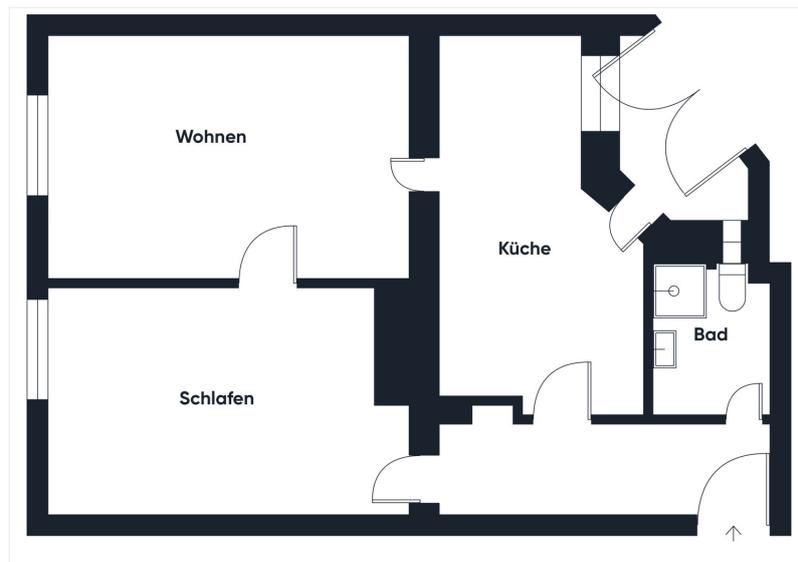
Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

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

CODE DU BIEN: 24021076 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24021076 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## Une première impression

Gemütliche Wohnung mit Wintergärtchen in zentraler Lage. Die Wohnung ist durchdacht aufgeteilt und bietet ein geräumiges Wohnzimmer, das mit einem hochwertigen Laminatboden ausgestattet ist. Dieser verleiht dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre. Die Küche ist mit einem pflegeleichten PVC-Boden versehen und ermöglicht den direkten Zugang zu einem praktischen Wintergarten. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und zusätzlichen Stauraum. Das geflieste Badezimmer ist funktional und verfügt über alle notwendigen Sanitäreinrichtungen. Ein zusätzlicher Vorteil dieser Immobilie ist die Möglichkeit des Glasfaseranschlusses, der mit geringem Aufwand realisiert werden kann. Dies bietet eine zukunftssichere Internetverbindung und ermöglicht Homeoffice sowie Streaming in höchster Qualität. Beheizt wird die Wohnung über Einzelöfen. Weder Keller noch Dachboden sind vorhanden. Die Umgebung von Nürnberg Erlenstegen bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Der Wöhrder See bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Freien und stellt eine willkommene Abwechslung zum städtischen Leben dar. Der gepflegte Zustand der Wohnung ermöglicht einen unkomplizierten Einzug. KEIN DACHBODEN KEIN KELLER KEIN BALKON

CODE DU BIEN: 24021076 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## Tout sur l'emplacement

Die zur Vermietung stehende Wohnung befindet sich im begehrten Stadtteil Erlenstegen am Thumenberger Weg in Nürnberg. Naherholung Die Wohnung punktet durch ihre unmittelbare Nähe zum Wöhrder See, der sich nur etwa 100 Meter entfernt befindet. Der See ist ein beliebtes Ziel für Spaziergänge, Jogging, Radfahren und entspannte Stunden in der Natur. Zusätzlich lädt der Pegnitzgrund mit seinen grünen Ufern zu ausgedehnten Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Die zahlreichen Parks und Grünanlagen in der Umgebung machen die Gegend ideal für Familien, Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Verkehrsanbindung Die Verkehrsanbindung ist exzellent. Der Thumenberger Weg bietet eine schnelle Verbindung zur B4, über die sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch die Autobahnen A3 und A9 gut erreichbar sind. Für Pendler ist dies ein großer Vorteil, da auch das Gewerbegebiet Nord-Ost sowie andere wichtige Knotenpunkte zügig erreichbar sind. Öffentliche Verkehrsmittel Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Bushaltestellen der Linien 46 und 47 liegen in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Auch die Straßenbahnlinien Richtung Zentrum sind leicht zu erreichen, sodass Sie bequem und ohne Auto mobil bleiben können. Schulen und Kindergärten Für Familien mit Kindern bietet Erlenstegen ein umfangreiches Angebot an Bildungseinrichtungen. In der Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, darunter auch bilinguale Einrichtungen, sowie renommierte Grundschulen und weiterführende Schulen. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen macht die Lage besonders attraktiv für Familien. Einkaufsmöglichkeiten Im Umkreis finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bioläden und Bäckereien sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Zusätzlich bieten sich die Einkaufszentren und Fachgeschäfte entlang der Äußeren Sulzbacher Straße für größere Besorgungen an. Auch der Wochenmarkt in Mögeldorf ist nur wenige Minuten entfernt und überzeugt mit frischen, regionalen Produkten.

CODE DU BIEN: 24021076 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 73.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912. Die Energieeffizienzklasse ist B. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24021076 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 Nuremberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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