

## **Dreizimmerwohnung mit Balkon in Sündersbühl!**



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	10/102120/4/1005	<b>Stand vom:</b>	23.06.2026
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Straße:</b>	Nansenstr. 34	<b>Ort:</b>	90439 Nürnberg
<b>Verfügbar ab:</b>	01.07.2026	<b>Wohnfläche:</b>	66,46 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	2	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt	<b>Ausstattungskategorie:</b>	Standard
<b>Wohnberechtigungsschein:</b>	nicht erforderlich		

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	689,19 €	<b>Nebenkosten:</b>	135,00 €
<b>Gesamtmiete</b>	824,19 €		

## Ansprechpartner:

---

**Name:** Puchta

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Das Haus befindet sich in unserem Kernwohngebiet Sündersbühl, direkt an der gleichnamigen U-Bahnstation. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist daher exzellent!

Gemeinsam mit den Nachbarhäusern bildet es eine hübsche Gruppe mit Mietwohnungen aller Größen, dementsprechend gemischt ist auch die Nachbarschaft. Sie finden alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe und auch Schulen, Kindergarten, Ärzte und sogar ein weitläufiger Park sind nur wenige Meter entfernt.

## Lage:

---

Der Stadtteil Sündersbühl liegt im Westen Nürnbergs. Die Innenstadt ist mit dem Auto in nur 10 Fahrminuten über die Rothenburger Straße erreichbar. Mit mehreren Bus- und einer U-Bahnlinie (U3) ist Sündersbühl sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Diese bringen Sie schnell zu zentralen Punkten in der Stadt sowie zu wichtigen Anschlussstellen wie den Hauptbahnhof oder den Flughafen. Für den täglichen Bedarf gibt es mehrere Lebensmittelgeschäfte und Supermärkte, Bäcker, Apotheken sowie Ärzte. Für Familien befinden sich fußläufig auch ein Kindergarten und eine Grundschule in der Nähe. Der Westpark und die zahlreichen Grünflächen entlang der Wohnanlage laden als Naherholungsmöglichkeit zum Verweilen und einen Spaziergang ein.

## Ausstattung:

---

- Alle Fußböden sind mit PVC Oberböden ausgelegt
- Kinderzimmer mit Fenster zur ruhigen Grünfläche
- Badezimmer, modern gefliest, mit Fenster, Badewanne, WC, Waschbecken, Fußboden gefliest/Elastomer
- großzügiges Elternschlafzimmer mit großem Fenster
- geräumiges, helles Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Küche mit Fenster, Heizung und Fliesenspiegel
- eigenes Kellerabteil

Die Wohnung wird, wie abgebildet, ungestrichen, übergeben. Hier können Sie wunderbar Ihre eigenen Vorstellungen zur Wandgestaltung selbst umsetzen.

Hausmeisterdienst ist in den Betriebskosten enthalten!  
Die wbg Nürnberg GmbH stellt keine Einbauküche zur Verfügung.

## Sonstiges:

---

Achtung: Es finden in den kommenden Jahren Modernisierungen im Wohnumfeld statt!  
Die benachbarten Häuser mit ungeraden Hausnummern werden Kernsaniert, dies kann zu Beeinträchtigungen im Wohnumfeld führen.

In dieser Wohnung/in diesem Haus werden 2027/2028 folgende Arbeiten im bewohnten Zustand ausgeführt:

- Dämmung Fassade
- Austausch Fenster
- Erneuerung Heizung
- Erneuerung Versorgungsleitungen
- Erneuerung Bäder
- Erneuerung Balkone
- Abbruch Dachs
- Aufstockung um eine Etage

Im Laufe der Arbeiten werden unsere Mieter für einen Zeitraum von ca. 6 Wochen für den Badumbau in Ausweichwohnungen untergebracht.

Im Zusammenhang mit den einzelnen Baumaßnahmen werden wir Sie mittels Modernisierungsankündigungen und Mieterversammlungen noch rechtzeitig und detailliert über Umfang, Abläufe und Termine informieren.

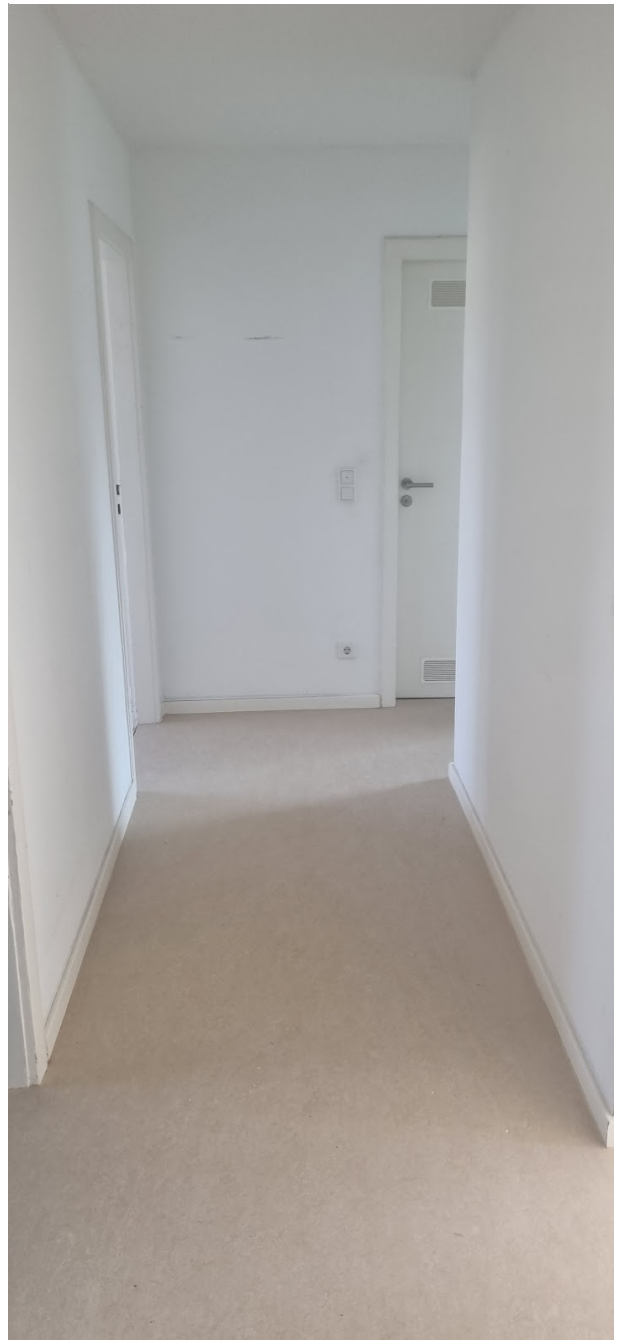
## Bilder

---

Gebäudebild



Flur



Küche



Schlafen



Bad



Kind

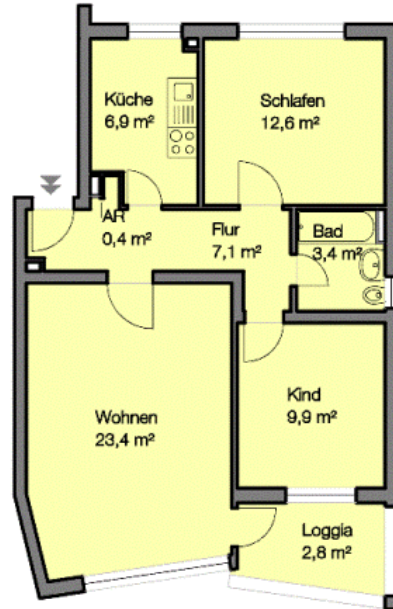


## Wohnen



## Grundriss

102120-4-1006  
Nansenstr. 34 2.OG L  
90439 Nürnberg



Angaben ohne Gewähr  
WBG Nürnberg Gruppe