



## 90441 Nürnberg

# Möblierte 2-Zimmer Wohnung nahe dem Zentrum



**850 €**

Kaltmiete

**60,34 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 0911 / 255 228-17

[andrea.wolf@remax.de](mailto:andrea.wolf@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60,34 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1993
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaltmiete	850 €
Warmmiete	1.030 €
Nebenkosten	130 €
Kaution	2.250 €

### Allgemeine Infos

Ab-Datum	08.06.2025
----------	------------



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Ihr neues Zuhause besteht aus dem Flur, der geradewegs zur Küche mit Einbauküche führt. Weiter den Flur entlang befindet sich rechts das geflieste Bad mit Waschbecken, WC, Badewanne und genügend Platz für Ihre Waschmaschine. Zur Linken des Flures, gelangen Sie in das Wohnzimmer. Über das Wohnzimmer erreichen Sie außerdem bequem den Balkon der Wohnung. Geradeaus kommen Sie in das Schlafzimmer. Die Küche, sowie die Wohnräume sind mit Laminat- und das Bad mit Fliesenboden ausgestattet.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung. Die Kosten hierfür sind bereits in den Nebenkosten enthalten.

Zur Wohnung gibt es ebenfalls ein separates Kellerabteil und einen Tiefgaragenstellplatz.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen, einen virtuellen 360° Rundgang und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines 1993 erbauten Mehrfamilienhauses. Das Treppenhaus und die Gemeinschaftsflächen werden von einem Reinigungsdienst sauber gehalten. Genießen Sie das Wohnen im 3. Obergeschoss dieser zentral gelegenen Wohnung mit Balkon.

Die Wohnung ist bereits möbliert, wie auf den Bildern zu sehen und wird so vermietet.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 04.05.2030.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1993  
Endenergieverbrauch beträgt 152,3 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.  
Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil!

## Lage

Nürnberg - Schweinau, eine gute Ausgangsposition für Ihr Leben! Viele Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel (z.B. U-Bahn) direkt vor der Haustüre. Parkplätze gibt es in den Straßen vor dem Objekt. Ärzte, Banken, Dienstleistungen und mehr gibt es in unmittelbarer Nähe.  
Für Fernfahrten sind Sie in knapp 2-3 Minuten auf der Südwesttangende oder in ca. 5-8 Minuten auf dem Frankenschnellweg.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.5.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

\*\*\*\*\*



Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion









# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25  
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

**RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1**

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 0911 / 255 228-0**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Hauptstr. 11 • 90547 Stein  
[www.remax-stein.de](http://www.remax-stein.de)



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion