



## 90478 Nürnberg

# Charmante 2-Zimmer-Wohnung nahe TH - Offene Besichtigung am 17.07.2025



**500 €**

Kaltmiete

**43 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Dominik Dietrich

Tel.: 004991125522826

[dominik.dietrich@remax.de](mailto:dominik.dietrich@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche   | 43 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                 |
| Schlafzimmer | 1                 |
| Badezimmer   | 1                 |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1911 |
|----------------|------|

### Preise & Kosten

|             |         |
|-------------|---------|
| Kaltmiete   | 500 €   |
| Warmmiete   | 610 €   |
| Nebenkosten | 110 €   |
| Kaution     | 1.500 € |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1911     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Elektro ✓

### möbliert

moebliert.moeb zum Teil

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung ist teilweise möbliert und bietet Ihnen ein komfortables Zuhause mit durchdachter Ausstattung:

- Wohn- und Schlafzimmer mit pflegeleichtem Laminatboden
- gefliestes Badezimmer mit Badewanne
- Einbauküche inkl. Elektrogeräten, Waschmaschine und Spülmaschine
- Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Möblierung & Einrichtung:

- Gemütliches Bett, Kleiderschrank und Kommode
- Schreibtisch mit passendem Schreibtstuhl – ideal für Homeoffice oder Studium
- Couch und ein moderner Multifunktionsschrank für TV und zusätzlichen Stauraum
- Flachbildfernseher
- Esstisch mit Barhockern
- Praktisches Abstellregal für zusätzlichen Stauraum



## Beschreibung

Die offene Besichtigung findet am Donnerstag, den 17.07.2025 statt.

Ich freue mich auf Ihre Anmeldung zum Besichtigungstermin über das Kontaktformular. Etwa 15 Minuten nach Ihrer Anfrage erhalten Sie das Exposé mit den relevanten Objektunterlagen, einen Selbstauskunftsbogen sowie einen Download-Link für den virtuellen 360°-Rundgang. Nach dem Download bekommen Sie außerdem die genaue Anschrift des Objekts. Die genaue Uhrzeit der Besichtigung wird Ihnen in einer separaten Terminbestätigung mitgeteilt. Mit dieser Bestätigung sind Sie offiziell für den Besichtigungstermin registriert.

Diese charmante Etagenwohnung bietet auf ca. 43 m<sup>2</sup> eine ideale Wohnlösung für Studierende. Die 1911 erbaute Immobilie vereint historischen Charme mit modernem Komfort.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller Flur, der direkt in die weiteren Räume führt. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für Entspannung und Studium. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und mit allem ausgestattet, was man zum Kochen benötigt.

Das Schlafzimmer bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit und genügend Raum für ein gemütliches Bett und Stauraum. Das Badezimmer ist kompakt und praktisch, mit einer Badewanne für entspannte Momente.

Die Wohnung besticht durch ihre zentrale Lage und die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, was den Alltag besonders angenehm gestaltet.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.06.2032

Baujahr lt. Energieausweis: 1911

Energieverbrauch beträgt 143,8 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

## Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil St. Peter. Durch seine Lage in einer Seitenstraße wohnt man hier entspannt und dennoch sehr zentral – der Nürnberger Hauptbahnhof ist nur etwa 10 Gehminuten entfernt.

Gerade für Studierende ist die Nähe zur Technischen Hochschule in der Bahnhofsstraße ein echtes Plus: Sie ist nur rund einen Kilometer entfernt und somit bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar – perfekt für einen entspannten Start in den Uni-Tag.

Auch im Alltag bist du hier bestens versorgt: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Banken findest du alle in fußläufiger Entfernung. Du brauchst also nicht weit zu laufen, um alles Wichtige zu erledigen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle mit Verbindungen Richtung Bahnhof oder Zerzabelshof liegt quasi vor der Haustür, und auch die S-Bahn ist nicht weit entfernt – ideal, um schnell und unkompliziert durch die Stadt oder ins Umland zu kommen. Selbst der Flughafen ist mit dem Auto in etwa 20 Minuten erreichbar – praktisch für Heimfahrten oder Wochenendtrips.

Für die Freizeitgestaltung ist ebenfalls bestens gesorgt: Wer gerne aktiv ist, findet ein Fitnessstudio ganz in der Nähe. Und auch die Nürnberger Innenstadt mit ihren zahlreichen Cafés, Bars, kleinen



Läden und kulturellen Highlights ist nicht weit – perfekt, um nach der Uni mit Freund\*innen auszugehen oder einfach das Stadtleben zu genießen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.6.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 143.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911.  
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. LEBENSÄRÄUME, LEBENSSTRÄUME. 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.





# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**

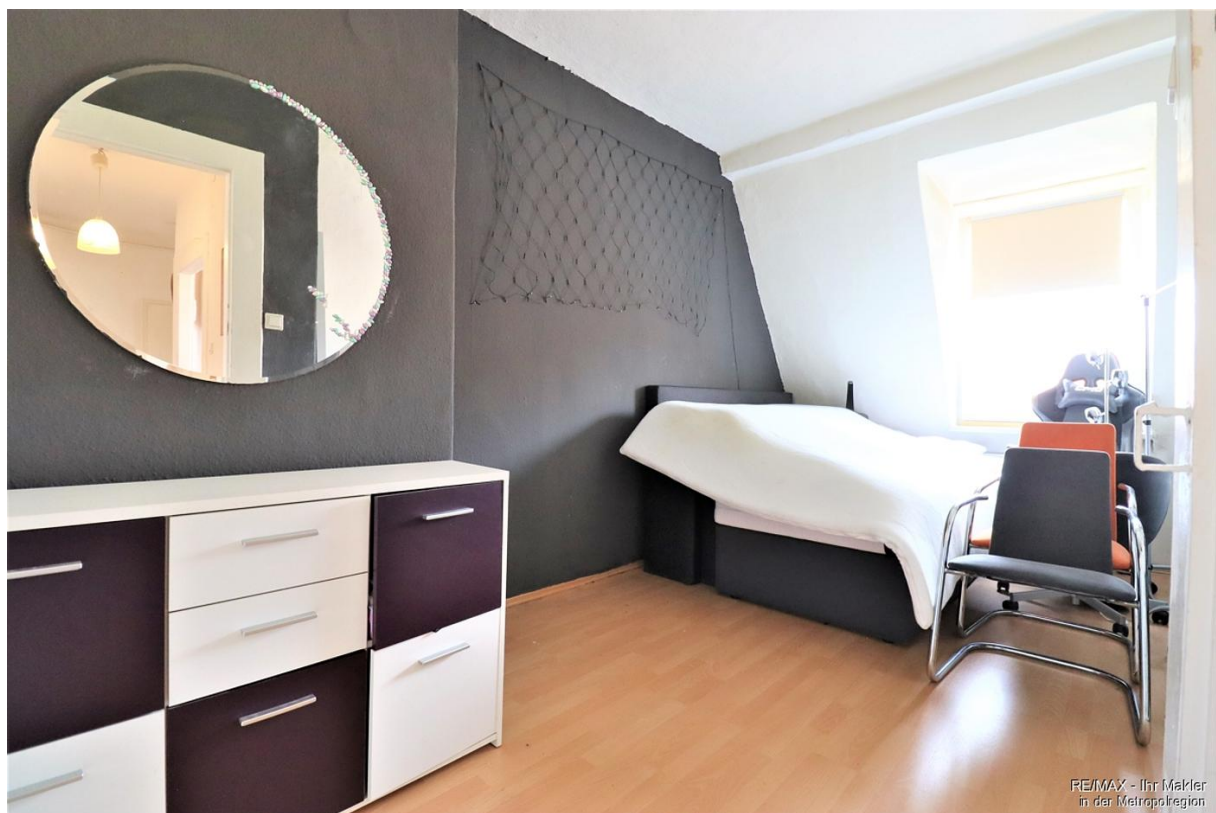


Höchstnote für

**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 Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0173 / 80 171 94**

**RE/MAX Immobilien**  
Dominik Dietrich  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-stein.de](http://remax-stein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion