



## 90429 Nürnberg

# Erstbezug nach Sanierung - Große 1-Zimmer-Wohnung zentral gelegen



**610 €**

Kaltmiete

**58 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1910
----------------	------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	610 €
Warmmiete	740 €
Nebenkosten	130 €
Kaution	1.830 €

### Zustand

Baujahr	1910
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung



### Befuerung

Gas



## Beschreibung zur Ausstattung

- Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss ohne Aufzug
- Wohnfläche ca. 58 m<sup>2</sup>
- 1 Zimmer, aufteilbar in 2 Räume mit separatem Zugang
- Gaszentralheizung
- Gas als Energieträger
- Vinylboden in Wohnzimmer, Flur und Küche
- Bodenbelag Bad gefliest in dunkler Optik
- Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken
- komplett neu saniert 2026



## 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 gepflegte Dachgeschosswohnung wurde komplett neu saniert und bietet auf ca. 58 m<sup>2</sup> ein großzügiges, offenes Wohnkonzept mit viel Tageslicht und klaren Linien. Sie liegt im 4. Obergeschoss und eignet sich ideal für alle, die eine praktische Wohnung mit angenehmer Raumwirkung und unkompliziertem Alltag suchen.

Nach dem Eintreten erreichen Sie vom Flur alle Räume der Wohnung. Im großen Wohnraum, der sich flexibel in Wohnen, Schlafen und Arbeiten gliedern lässt, sorgen große Fensterflächen für eine helle Atmosphäre. Der Boden ist mit einem modernen Holzoptikbelag ausgestattet.

Die geräumige Küche ist als separater Raum ausgeführt und wirkt durch das Fenster freundlich und gut belichtet. Anschlüsse und Stellflächen ermöglichen eine funktionale Küchenzeile mit Platz für die Geräte.

Das Badezimmer präsentiert sich zeitgemäß mit großformatigen, hellen Wandfliesen und dunkleren Bodenfliesen. Ausgestattet ist es mit einer Dusche, einem wandhängenden WC und einem Waschbecken. Ein Fenster sorgt für Tageslicht und komfortable Lüftung.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.05.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1910  
Endenergieverbrauch beträgt 123,2 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Rosenau, einem zentrumsnahen und gewachsenen Wohngebiet. Die Lage überzeugt durch ihre angenehme Mischung aus urbanem Leben und ruhigem Wohncharakter, da es sich überwiegend um eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße handelt.

Die Nürnberger Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen Einrichtungen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bus- und Straßenbahnhaltestellen, sowie der U-Bahnhof Plärrer befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind ebenfalls bequem zu erreichen. Die Nähe zu Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten rundet die attraktive Wohnlage ab und sorgt für eine hohe Lebensqualität.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.









**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Nürnberg**

★★★★★

Höchstnote für  
**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

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. 0151 / 115 503 64**

RE/MAX Immobilien  
Andrea Wolf  
Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach  
remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion