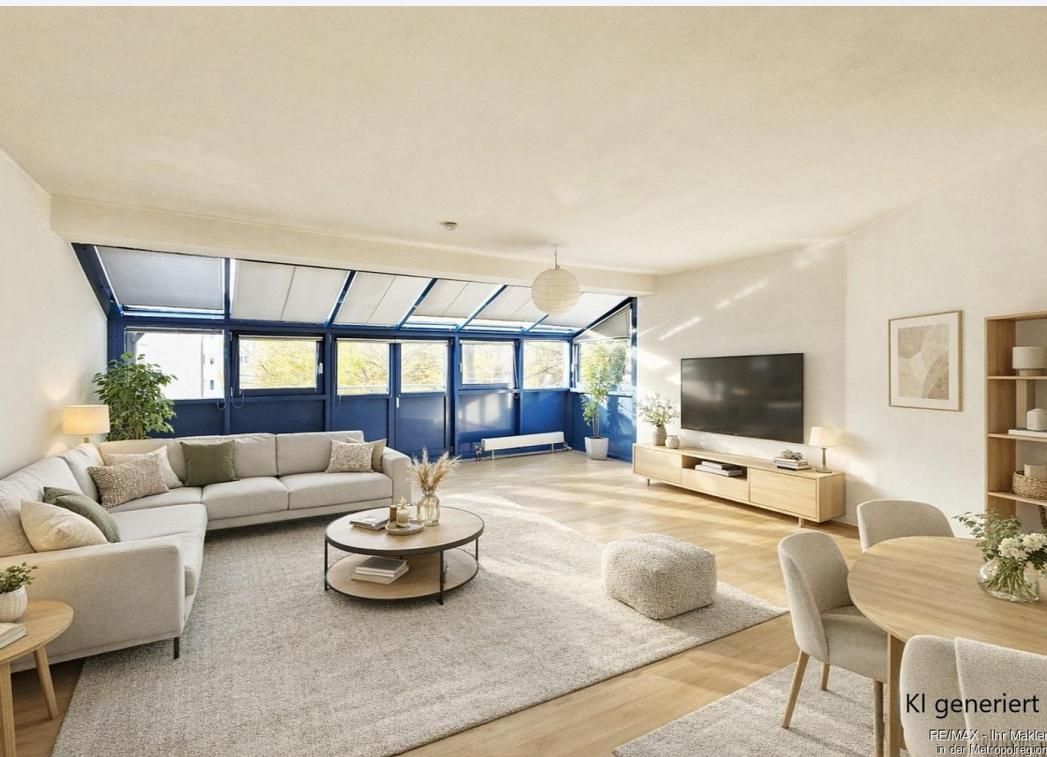




**90419 Nürnberg**

Helle, freundliche 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Johannis



**720 €**

Kaltmiete

**64 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Preise & Kosten

Kaltmiete	720 €
Warmmiete	1.000 €
Nebenkosten	200 €
Kaution	2.160 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1990
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1990
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche



### Heizungsart

Zentralheizung



### Stellplatzart

Duplex-Garage



### Beschreibung zur Ausstattung

- Laminatboden im Wohnzimmer, Flur und Schlafzimmer
- Fliesenboden in Küche und Bad
- Große Fensterfronten für viel Tageslicht
- Zentralheizung, Kosten hierfür in Nebenkosten enthalten
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Badewanne und Duschabtrennung
- Einbauschränke als Stauraum im Flur
- Helle, freundliche Räume
- Kellerabteil
- Stellplatz in Tiefgarage (Duplex, oben)
- Hausreinigung und Schneeräumen durch einen Dienst



## 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 Selbstauskunftsformular als Download Link zugeschickt.

Diese charmante Etagenwohnung aus dem Jahr 1990 bietet auf ca. 64 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept mit zwei Zimmern. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind.

Links gelangt man in das großzügige Wohnzimmer, wo große Fensterflächen für viel Helligkeit und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für einen kleinen Essbereich. Sie ist mit Geräten ausgestattet und verfügt über praktische Arbeitsflächen.

Das Schlafzimmer bietet genügend Raum für ein komfortables Bett und einen Kleiderschrank.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne samt Duschwand ausgestattet und hell gefliest, was es freundlich und einladend wirken lässt.

Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die eine gut geschnittene und lichtdurchflutete Wohnung suchen. Die zentrale, ruhige Lage im begehrten Stadtviertel, die Nähe zu Geschäften, Öffentlichem Nahverkehr, Parks und Klinikum runden das Angebot ab.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.03.2028.

Baujahr lt. Energieausweis: 1990

Endenergieverbrauch beträgt 156,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. 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

Die Immobilie befindet sich in einer lebendigen und gut angebundenen Lage in Nürnberg. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Ein Supermarkt ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie mehrere Bäckereien und Drogerien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit einer U-Bahn-Station und mehreren Bushaltestellen und Straßenbahnhaltestellen in der Nähe. Dies ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt und alle anderen Stadtteile.

Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Apotheken und Arztpraxen gewährleistet. Auch Fitnessstudios und Sportstätten sind in der Umgebung vorhanden, was die Lage ideal für sportlich



Aktive macht. Für kulturelle Abwechslung sorgen Museen und Sehenswürdigkeiten, die ebenfalls gut erreichbar sind.

Die Nähe zu Parks und Grünflächen bietet Erholung und Entspannung im Freien. Die Autobahn ist in ca. 10 Minuten erreichbar, und der Flughafen Nürnberg ist etwa 15 Kilometer entfernt, was die Lage auch für Pendler und Vielreisende interessant macht.

Insgesamt bietet die Immobilie eine hervorragende Kombination aus urbanem Leben und guter Erreichbarkeit von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 156.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

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.

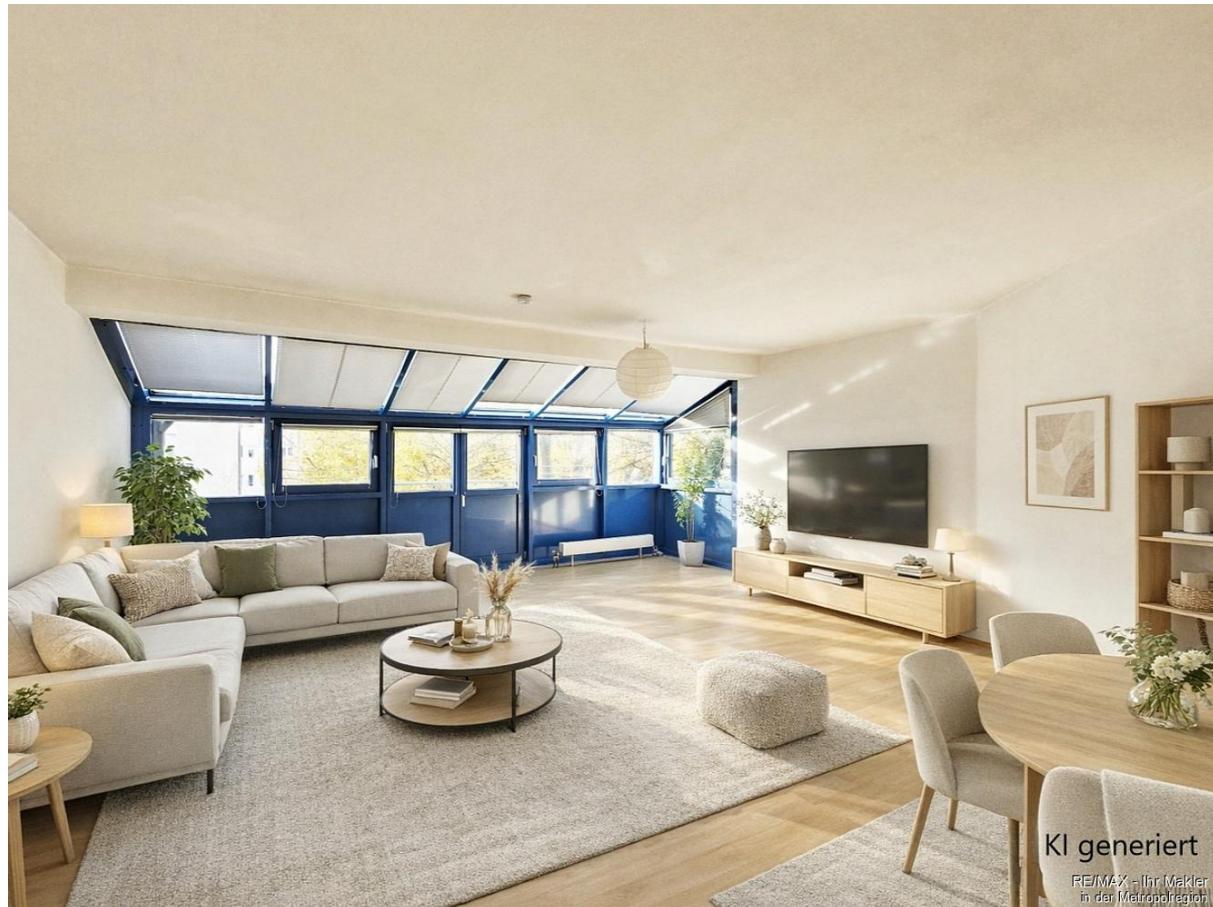
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

\*\*\*\*\*

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.

LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. 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 Besichtigungsstermin 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



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

**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**

## 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



**BELLEVUE**  
Best Property Agents  
2026

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion