

**90439 Nürnberg**

Besichtigungen am Donnerstag, den 22.01.2026 ab 16.30 Uhr - Gemütliche Wohnung in guter Lage

**380 €**

Kaltmiete

**49 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

[andrea.wolf@remax.de](mailto:andrea.wolf@remax.de)**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	49 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1

**Energieausweis**

Baujahr (Haus)	1955
----------------	------

**Preise & Kosten**

Kaltmiete	380 €
Nebenkosten	70 €
Kaution	1.140 €

**Zustand**

Baujahr	1955
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Etagenheizung



### Befeuerung

Gas



## Beschreibung zur Ausstattung

Diese gemütliche und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die helle, freundliche Atmosphäre.  
Der Flur sorgt für einen angenehmen Eingangsbereich und bietet Platz für eine Garderobe.

Dank der großzügigen Fensterfront wirken alle Wohn- und Schlafräume und einladend.

Die Küche bietet ausreichend Platz für eine kompakte Küchenzeile und Stauraum. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken, ein WC und Waschmaschinenstellplatz.

Der Flur, die Küche und das Bad sind gefliest. Im Wohn- und Schlafzimmer befindet sich ein Teppich, der durch den Mieter auf Wunsch auch ausgetauscht werden kann.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Um die Hausreinigung kümmert sich ein Dienst.

Die Verträge für Strom und Gas schließen Sie mit dem Versorgungsunternehmen selbst ab.



## 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.

Eine Besichtigung der Wohnung ist am Donnerstag, den 22.01.2026 ab 16.30 Uhr möglich.

Nach Download des Exposés und Zusendung des Selbstauskunftsbogens werden Sie zum Besichtigungstermin eingeladen.

Die genaue Uhrzeit für Ihre Wohnungsbesichtigung am 22.01.2026 wird Ihnen per Mail in einer Terminbestätigung übermittelt.  
Sie brauchen dann nur noch per Klick in der Terminbestätigung zusagen.

Zur Vermietung steht eine helle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (ohne Aufzug). Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Die Räume sind gut geschnitten und durch die Fenster angenehm lichtdurchflutet. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine ruhige und praktische Wohnlösung suchen.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.01.2029.  
Baujahr lt. Energieausweis:  
Endenergieverbrauch beträgt 84,1 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

## Lage

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste U-Bahn- und Bahnstation ist nur wenige Gehminuten entfernt, was Ihnen eine bequeme und schnelle Verbindung in die Innenstadt und darüber hinaus ermöglicht. Für Autofahrer ist die Autobahn ebenfalls gut erreichbar, und der nächste Flughafen ist in etwa 20 Kilometern Entfernung zu finden.

In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ein großer Supermarkt ist in der Nähe, sodass Sie Ihre Einkäufe schnell und unkompliziert erledigen können. Auch für die kleinsten Familienmitglieder ist gesorgt: Mehrere Kindergärten und Spielplätze sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, was den Alltag für Familien erleichtert.

Für die Freizeitgestaltung bietet die Lage ebenfalls zahlreiche Möglichkeiten. Verschiedene Restaurants und Cafés laden zum Verweilen ein, während mehrere Bars in der Nähe für ein abwechslungsreiches Abendprogramm sorgen. Kulturinteressierte kommen im nahegelegenen Theater und Museum auf ihre Kosten.

Die Gesundheitsversorgung ist durch eine Apotheke in der Nähe sichergestellt, und auch mehrere Drogerien sind schnell erreichbar. Insgesamt bietet die Lage dieser Immobilie eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und entspannter Wohnatmosphäre.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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. LEBENSRAÜME, 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 Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. 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  
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