



90429 Nürnberg

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



610 €

Kaltmiete

58 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

andrea.wolf@remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Flächen & Zimmer

| | |
|------------|-------------------|
| Wohnfläche | 58 m ² |
| 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 m²
- 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 m² 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/(m²*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/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.



Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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. **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.







Capital

— C —

**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