## 90441 Nürnberg

# Gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit Blick in das Grüne

**610 €**
Kaltmiete

**58 m²**
Wohnfläche

**2**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**
Nele Ludwig
Tel.: 00491621685108
nele.ludwig@remax.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 58 m² |
| Zimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaltmiete | 610 € |
| Warmmiete | 750 € |
| Nebenkosten | 140 € |
| Kaution | 1.830 € |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Baujahr (Haus) | 1966 |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1966 |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

Die helle 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, eine großzügige Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Sie verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer, eine Küche mit vorhandener Einbauküche, ein Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum und einem Balkon.

Das großzügig geschnittene Wohnzimmer bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den südlich ausgerichteten Balkon, der mit seiner sonnigen Ausrichtung zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Das separate Schlafzimmer bildet einen angenehmen Rückzugsort. Alle Wohnräume sind mit Laminatböden ausgestattet und schaffen ein harmonisches Gesamtbild. Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche versehen und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug.

Das Badezimmer ergänzt das Raumangebot, während der zusätzliche Abstellraum praktischen Stauraum für Haushaltsutensilien und Alltagsgegenstände bietet. Die Diele verbindet die einzelnen Räume und sorgt für eine funktionale Erschließung der Wohnung.

Abgerundet wird das Angebot durch ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum außerhalb der Wohnung bietet.

Insgesamt bietet die Wohnung ein attraktives Wohnkonzept mit klar getrenntem Wohn- und Schlafbereich, einer vorhandenen Einbauküche, einem sonnigen Südbalkon und praktischen Stauraummöglichkeiten. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine funktionale Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente legen.

## 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.

Das sehr gepflegte Haus mit Vollwärmedämmung steht nahe dem Fernsehturm zwischen Schweinau und Röthenbach. Vor und hinter dem Haus gibt es viel Grün und weite Distanzen bis zu den nächsten Gebäuden. Die beruhigte Straße trägt zusätzlich zur angenehmen Wohnatmosphäre bei.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.08.2028
Baujahr lt. Energieausweis: 1966
Energieverbrauch beträgt 127,00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl
Die Energieeffizienzklasse ist "D"

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. 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

Olivenweg liegend zwischen Schweinau und Röthenbach ist ein idealer Wohnort im Südwesten von Nürnberg. Hier haben sie alle Anschlüsse, die Sie brauchen. Die Südwesttangente mit den Autobahnanschlüssen, die U-Bahn ca. 5-10 Minuten Gehweg entfernt, Radfahrwege in alle Richtungen. Eben Alles, was Sie brauchen um mobil zu sein. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Ärzte sind ebenfalls leicht erreichbar.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 127.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
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.
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 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.

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

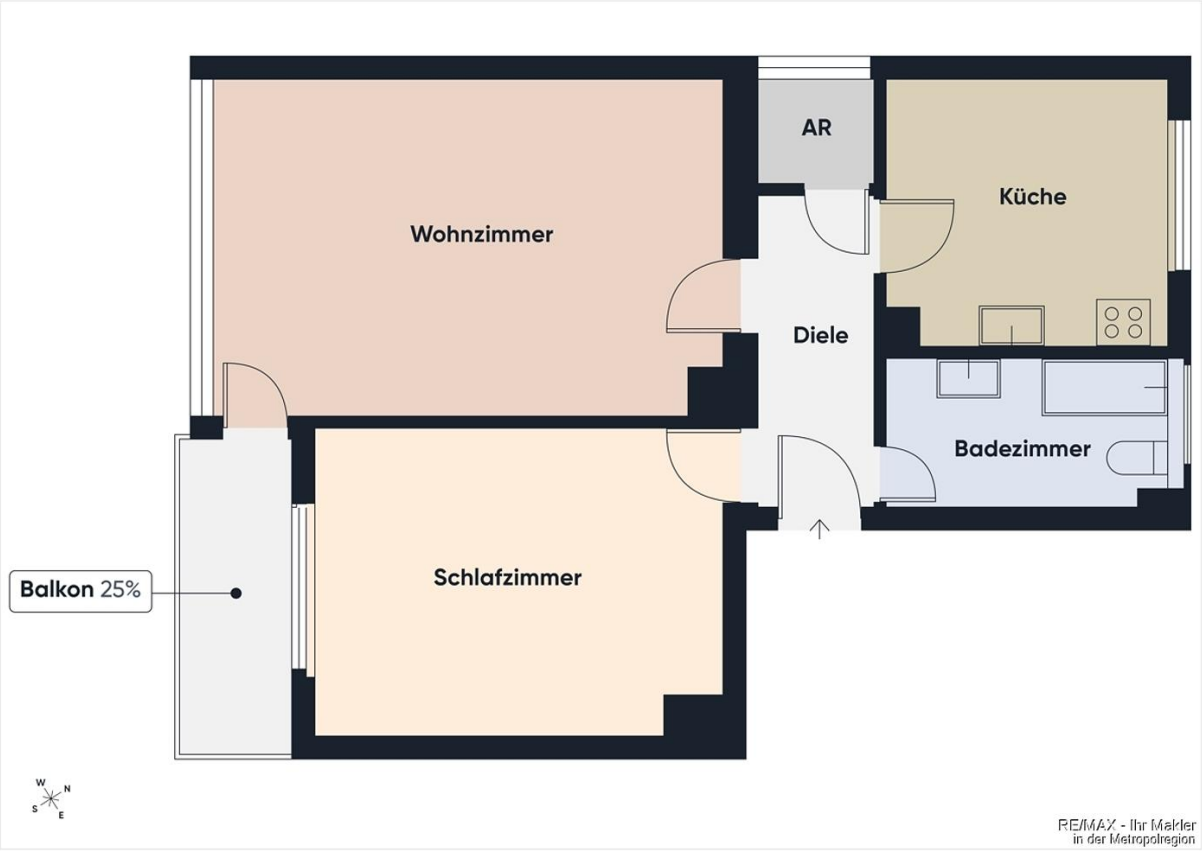
RE/MAX – Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

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

REMAX Servicepartner

Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler

Heft 10/26
Gültig bis: 10/27

BELLEVUE
Best Property Agents
2026

REMAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.

Rufen Sie mich an.

Tel. 0162 / 16 85 108

**REMAX Servicepartner**
Nele Ludwig
Hauptstraße 11, 90547 Stein
www.remax-stein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion