



## 90439 Nürnberg

# Schöne, große 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung



**600 €**

Kaltmiete

**62 m²**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

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

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

|            |       |
|------------|-------|
| Wohnfläche | 62 m² |
| Zimmer     | 2     |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1920 |
|----------------|------|

### Preise & Kosten

|             |         |
|-------------|---------|
| Kaltmiete   | 600 €   |
| Warmmiete   | 670 €   |
| Nebenkosten | 70 €    |
| Kaution     | 1.800 € |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1920     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Heizungsart

Etagenheizung



### Befeuerung

Gas



## Beschreibung zur Ausstattung

Die gepflegte, geräumige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 4-stöckigen Mehrfamilienhauses in einer ruhigen Seitenstraße.

Vom Flur aus erreichen Sie bequem alle Räume. Im Flur erwartet Sie ein praktischer Einbauschränk für Alltägliches. Das Badezimmer besitzt ein schmales Fenster, ist mit einer Dusche ausgestattet und selbstverständlich einem Waschbecken und WC. Nebenan befindet sich die Küche mit einem großen Fenster in den Innenhof blickend. Weiter gelangen Sie ins charmante Schlafzimmer. Das große, geräumige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Abstellplätze für Ihr Fahrrad sind im Innenhof vorhanden. Die Hausordnung wird regelmäßig durch einen Hausmeisterdienst ausgeführt.



## 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.

Die großzügig geschnittene Erdgeschosswohnung wurde 2021 komplett mit neuem Laminat und PVC-Fußbodenbelag ausgestattet. Das große, geräumige Wohnzimmer bietet mit seinen 3 großen Fenstern viel Licht. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Um die Hausreinigung kümmert sich ein Dienst.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 09.09.2031.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1920  
Endenergieverbrauch beträgt 109,9 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
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

Nürnberg - St. Leonhardt, eine gute Ausgangsposition für Ihr Leben! Viele Einkaufsmöglichkeiten in Fussnähe. Öffentliche Verkehrsmittel (z.B. U-Bahn) direkt ums Eck. Parkplätze gibt es in den Straßen rund um das Objekt für Anwohner. Ärzte, Banken, Dienstleistungen und mehr gibt es in unmittelbarer Nähe.  
Für Fernfahrten sind Sie in knapp 2-3 Minuten auf der Südwesttangente oder in ca. 5-8 Minuten auf dem Frankenschnellweg.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.8.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.  
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](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. LEBENSÄUUME, LEBENSTRÄUUME. 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

# 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. 0162 / 66 16 539**

**RE/MAX Immobilien**

Ihr Makler in der Metropolregion

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

[remax-schwabach.de](http://remax-schwabach.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion