



## 90441 Nürnberg

### Erstbezug nach Renovierung



**1.150 €**

Kaltmiete

**115 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 0911 / 255 228-17

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

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1

#### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1909
----------------	------

#### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.150 €
Warmmiete	1.500 €
Nebenkosten	350 €
Kaution	3.450 €

#### Zustand

Baujahr	1909
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Befuerung

Öl ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Wohnzimmer: Geräumig und einladend, ideal als zentraler Treffpunkt für Familie und Freunde.
- Schlafzimmer und weitere Zimmer: Drei vielseitig nutzbare Räume, die sich hervorragend als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer eignen.
- Küche: geräumig, mit ausreichend Platz für einen Essbereich
- Badezimmer: Zwei moderne Bäder sowie ein separates Gäste-WC für höchsten Komfort:
  - Tageslichtbad: Helles Bad mit Fenster, Badewanne und Waschbecken – ideal zum Entspannen.
  - Zweites Badezimmer: Innenliegend mit Dusche und WC, stilvoll und funktional gestaltet.
  - Gäste-WC: Praktisch separat gelegen für Besucher.

Die Wohnung wurde kürzlich renoviert und besticht durch hochwertige und moderne Materialien:

- Wände: Frisch gestrichen und in neutralen, freundlichen Farben gehalten.
- Bodenbeläge: Hochwertiges Parkett und pflegeleichter Vinylboden, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft und den Räumen einen modernen Charme verleiht.



## 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.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese helle und großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen auf ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernisierten Wohnkomfort. Die Wohnung ist über einen Aufzug bequem erreichbar und durch ihre Lage im Obergeschoss besonders ruhig und lichtdurchflutet. Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil. Um die Hausreinigung kümmert sich ein Dienst.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.05.2034.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1909  
Endenergieverbrauch beträgt 113,7 kwh/(m<sup>2</sup>\*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

Nürnberg-Hohe Marter ist ein malerisches Stadtviertel im Südwesten von Nürnberg, das für seine Atmosphäre und seine ausgezeichnete Lage bekannt ist.  
Die Lage zeichnet sich durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel aus, insbesondere durch die Nähe zur U-Bahn-Station "Hohe Marter" sowie mehreren Buslinien, die es den Bewohnern ermöglichen, bequem durch die Stadt zu reisen. Darüber hinaus ist die Autobahn A73 nur wenige Fahrminuten entfernt, was eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet.

Für Familien bietet Nürnberg-Hohe Marter eine Vielzahl von Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. In der Umgebung finden sich mehrere Kindergärten, Schulen und Spielplätze, die eine optimale Entwicklung für Kinder gewährleisten. Zudem laden weitläufige Grünflächen und Parks zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls leicht erreichbar, mit verschiedenen Supermärkten, Geschäften und Märkten in der Umgebung.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

















RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Metropolregion Nürnberg



**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