



## 90441 Nürnberg

# Zentral gelegene Dachgeschosswohnung



**545 €**

Kaltmiete

**65 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 0911 / 255 228-17

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

RE/MAX - Ihr Makler

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1908
----------------	------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	545 €
Warmmiete	700 €
Nebenkosten	155 €
Kaution	1.650 €

### Zustand

Baujahr	1908
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Etagenheizung



### Befuerung

Gas



## Beschreibung zur Ausstattung

---

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Die charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung besticht durch ihren nostalgischen Altbau-Charme und bietet gleichzeitig Komfort. Betreten Sie das geräumige Wohnzimmer und lassen Sie sich von den großen Fenstern begrüßen, die für eine angenehme Helligkeit sorgen. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Kreationen.

Die Wohnung verfügt über zwei weitere Zimmer, die z. B. als Schlaf- und Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer ist klein, aber fein, und mit einer Dusche sowie einem WC und Handwaschbecken ausgestattet. Hier können Sie sich morgens erfrischen oder nach einem langen Tag entspannen.



## Beschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung, zentral gelegen und in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn-Station. Diese reizvolle Altbau-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss ohne Aufzug eines historischen Gebäudes und bietet Ihnen eine ideale Verbindung aus urbanem Leben und zeitloser Eleganz. Ideal geeignet für 1-2 Personen.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.02.2030.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1908  
Endenergieverbrauch beträgt 86,4 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 12.2.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.  
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. 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



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien  
Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS 10/24  
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