



90471 Nürnberg

2-Zimmer-Penthouse-Wohnung mit Einbauküche und Dachterrasse nahe Messe / Dutzendteich



990 €

Kaltmiete

65 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

andrea.wolf@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2022
----------------	------

Zustand

Baujahr	2022
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaltmiete	990 €
Warmmiete	1.320 €
Nebenkosten	160 €
Kaution	2.970 €

Allgemeine Infos

Ab-Datum	01.05.2026
----------	------------



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den Objektunterlagen, einen virtuellen 360° Rundgang und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Angeboten wird die Wohnung mit Glasfaserinternet, Fußbodenheizung, Echtholzparkett, bodentiefe Fenster mit elektrischen Jalousien, Dachterrasse, exklusive hochwertige Einrichtung im Bad, sowie eine neue und hochwertige Einbauküche.

Zur Wohnungskaltmiete von € 990,- kommt noch 1 Tiefgaragen-Stellplatz mit € 70,- , die Einbauküche für € 100,- und die Nebenkosten- und Heizkosten von € 160,- monatlich. In den Nebenkosten sind die Kosten für Hausreinigung und Schneeräumen bereits enthalten.

Die im Exposé verwendeten Fotos stammen aus dem Jahr 2022 und zeigen die Wohnung im damaligen Erstbezug in unmöbliertem Zustand. Die Penthouse-Wohnung ist derzeit noch vermietet und wird ab dem 01.05.2026 wieder bezugsfrei. Der aktuelle Zustand entspricht der hochwertigen Ausstattung gemäß Erstbezug. Auf Wunsch können nach Absprache mit den Vormietern auch Möbel von diesen abgelöst werden.



Beschreibung

Diese attraktive, neuwertige Penthouse-Wohnung im 4. OG besticht durch eine gehobene Innenausstattung. Ein Badezimmer mit Fenster und eine schöne Terasse mit herrlichem Blick, zählen neben 2 hellen Zimmern zu dem Objekt. Durch einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem ins entsprechende Stockwerk und das Objekt ist barrierefrei zugänglich. Die Dachterrasse können Sie an sonnigen Tagen zum zweiten Wohnzimmer machen. Ihnen stehen außerdem ein Tiefgaragen-Stellplatz mit Steckdose für Ihr Auto, ein Kellerraum, ein Waschmaschinenraum sowie ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 08.12.2032
Baujahr lt. Energieausweis: 2022
Endenergiebedarf beträgt 60,0 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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

Die Immobilie befindet sich in beliebter ruhiger Wohnlage im SchönLebenPark in Nürnberg Langwasser Nordost. Die Infrastruktur ist optimal ausgebaut. Öffentliche Verkehrsmittel wie Stadtbusnetz und U-Bahn sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. In direkter Umgebung finden Sie einige Restaurants, Bäckereien, Cafés, Ärzte, Krankenhaus, Schwimmbad, Schulen, Kindergärten sowie ein Einkaufszentrum vor. Auch mehrere Grün- und Parkanlagen mit Spielplätzen, Modegeschäfte, eine Bar, ein Fitnessstudio und eine Postannahmestelle erreichen Sie in nächster Umgebung. Das Naherholungsgebiet Dutzendteich, Silbersee sowie das Luitpoldhain laden zu Spaziergängen und Radfahren ein. Ein Ruder- und Segelverein runden das Freizeitangebot ab. Im Serenadenhof finden Kulturveranstaltungen statt. Der Luitpoldhain ist seit 2000 jedes Jahr der Schauplatz des Klassik Open Airs, des größten Open-Air-Konzerts für klassische Musik in Europa. Zusammen mit dem Dutzendteich hat der Park eine Größe von rund 134 Hektar.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.12.2032.
Endenergiebedarf beträgt 60.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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. LEBENSÄRÄUME, 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

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. 0151 / 115 503 64

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion