



## 90441 Nürnberg

\*2025 modernisiert - Südbalkon - ruhig - Einbauküche möglich - U-Bahn-Nähe\*



**870 €**

Warmmiete

**57,48 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Bum Immobilien Inh. Kurt M. Bum e.K.**

Kurt R. Bum

Tel.: 0911/406033

[info@bum-immobilien.de](mailto:info@bum-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	57,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.10.2028
Baujahr (Haus)	1965
Energieverbrauchskennwert	153,20

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	695 €
Warmmiete	870 €
Nebenkosten	175 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗

### Zustand

Baujahr	1965
---------	------



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Fertigparkett	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \* Die Wohnung wurde 2025 komplett modernisiert!
- \* Öl-Zentralheizung.
- \* Warmwasser über Elektro-Boiler (Nachtstrom).
- \* Kunststoff-Isolierfenster, überwiegend mit Rollläden.
- \* Helles und modernes Bad mit Badewanne, Duschwand, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, WC, beheizbarem Handtuchhalter, raumhoch gefliest, mit Fenster.
- \* Weiße Holz-Türen und -Türstöcke.
- \* Eiche-Fertigparkett, in Bad und Küche Fliesenboden.
- \* Wände und Decken mit Raufasertapeten, weiß gestrichen.
- \* Neue Elektroinstallation mit Schaltern und Steckdosen.
- \* Südbalkon.
- \* Kellerabteil.



## Beschreibung

---

Modernisierte 2-Zimmer-Mietwohnung mit Südbalkon.

## Lage

---

- \* Nürnberg-Schweinau (Hohe Marter).
- \* Gegenüber einer kleinen Grünanlage.
- \* Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.
- \* U-Bahn- und Bushaltestelle vorhanden.
- \* Gute Verkehrsanbindung zu den Ring- und Ausfallstraßen.
- \* Apotheke, Ärzte usw. vorhanden.

## Sonstige Angaben

---

- \* Die Wohnung befindet sich im 1. OG ohne Lift.
- \* Hausreinigung/Schneedienst über Hausmeisterservice.
- \* Die vorhandene Einbauküche mit Elektrogeräten kann von der Vormieterin abgelöst werden (EUR700.-).
- \* Es wird ein langfristiges Mietverhältnis angestrebt, mindestens 3 Jahre!
- \* Energieausweis: Verbrauchsausweis, Öl, Kennwert: 153,20 kWh, Baujahr 1994, Warmwasser nicht enthalten.
- \* Hunde- und Katzenhaltung ist hier nicht erlaubt.
- \* Keine Wohngemeinschaft, maximal 2 Personen (Alleinstehend, Paar).
- \* Bitte haben Sie Verständnis, wenn wir nur Anfragen mit vollständiger Postanschrift bearbeiten können!
- \* Weitere Angebote finden Sie bei: [www.bum-immobilien.de](http://www.bum-immobilien.de)











