

Rente aus Stein in Nürnberg  
Vermietete 2 Zimmer Wohnung





- Nürnberg Steinbühl
- ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche ▪ 105,37/1000 MEAs
- 2 Zimmer ▪ Balkon

**Kaufpreis: 156.000,00 €**

provisionsfrei

Der Vertrieb erfolgt im Auftrag  
der Norim Verwaltungs GmbH.

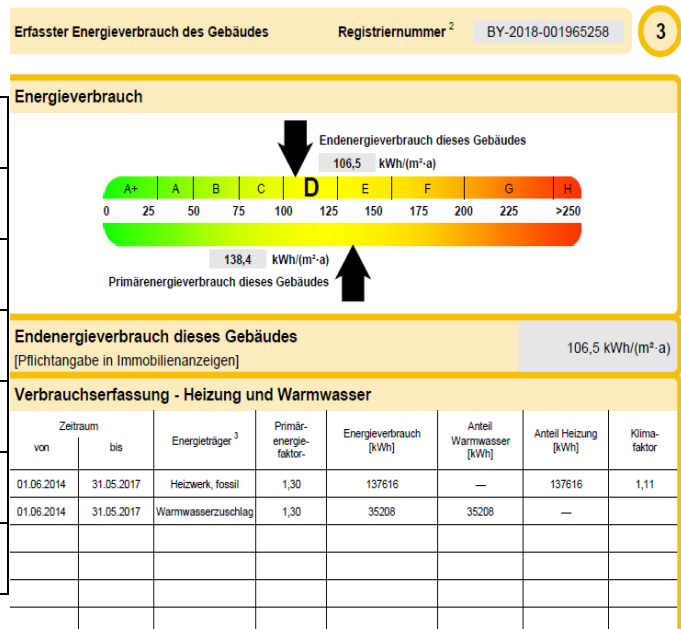
## Daten

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| <b>Objekttyp</b>    | Wohnung               |
| <b>Baujahr</b>      | 1950                  |
| <b>Wohnfläche</b>   | ca. 51 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche</b>   | Ca. 51m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer</b>       | 2                     |
| <b>Schlafzimmer</b> | 1                     |
| <b>Badezimmer</b>   | 1                     |
| <b>Keller</b>       | Kellerabteil          |

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| <b>Balkon</b>       | ja          |
| <b>MEA</b>          | 105,37/1000 |
| <b>Miete</b>        | 4.356€ p.a. |
| <b>Hausgeld</b>     | 155,51€ p.M |
| <b>Verfügbar ab</b> | vermietet   |

## Energieausweis

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Energieausweis</b>         | Verbrauchsausweis             |
| <b>Energiekennwert</b>        | 106,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | D                             |
| <b>Baujahr Gebäude</b>        | 1950                          |
| <b>Heizung</b>                | Fernwärme                     |
| <b>Baujahr Heizung</b>        | 1996                          |
| <b>Warmwasser enthalten</b>   | ja                            |



§ 80 Abs. 4 GEG:

Wir kommen unserer Verpflichtung hiermit nach, der Erwerberpartei ein informatorisches Beratungsgespräch zum Energieausweis durch einen Energieberater der Verbraucherzentrale Bundesverband anzubieten.

## Lage

Das Haus auf der Melanchthonstr. 17, 90443 Nürnberg, liegt in einer gut angebundenen Wohngegend im Stadtteil Steinbühl.

Die Autobahnen A3 und A6 sind schnell erreichbar, was eine exzellente Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz bietet. Auch die A9 ist in unmittelbarer Nähe. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Straßenbahnlinien (6, 9) und Busse bestens ausgebaut, sodass die Nürnberger Innenstadt und andere wichtige Punkte gut erreichbar sind.

In der Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote, die eine hohe Lebensqualität garantieren.

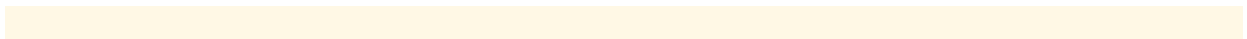
## Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1950 erbaut und zeichnet sich durch eine solide Bauweise aus, die die Jahre gut überstanden hat.

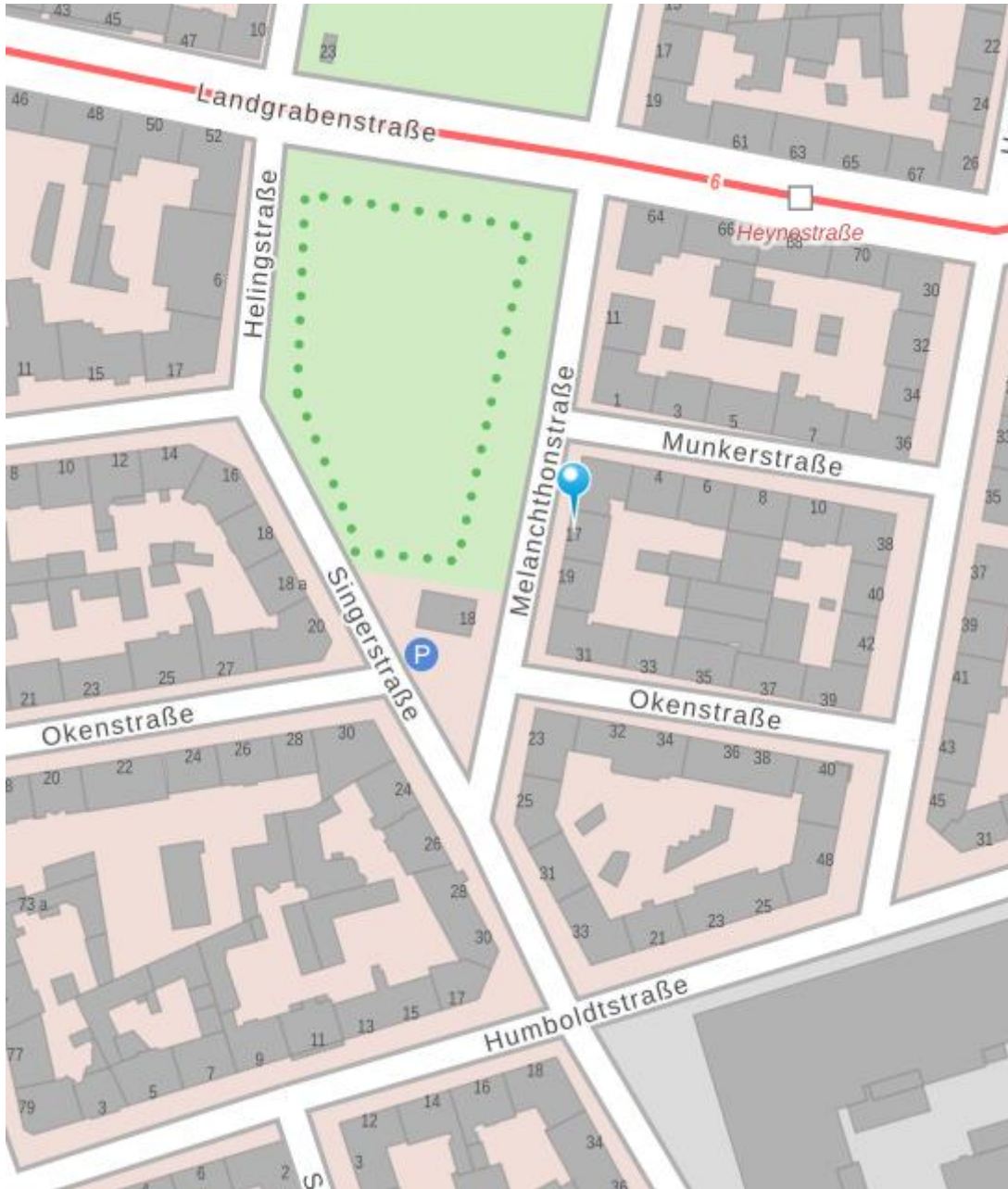
Das Haus wurde in 2024 in 10 Eigentumswohnungen aufgeteilt und in den letzten zwei Jahren umfassend modernisiert und renoviert mit neuer Balkonanlage, neue Haustüren, neue Klingelanlage, Renovierung des Treppenhauses und Kellers sowie neue Fenster im Keller.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist praktisch auf zwei Zimmer aufgeteilt. Abgerundet wird die Wohnung durch ein Bad mit Fenster, einer Küche und einem Balkon. Auf jeder Ebene befinden sich lediglich 2 Wohnungen.

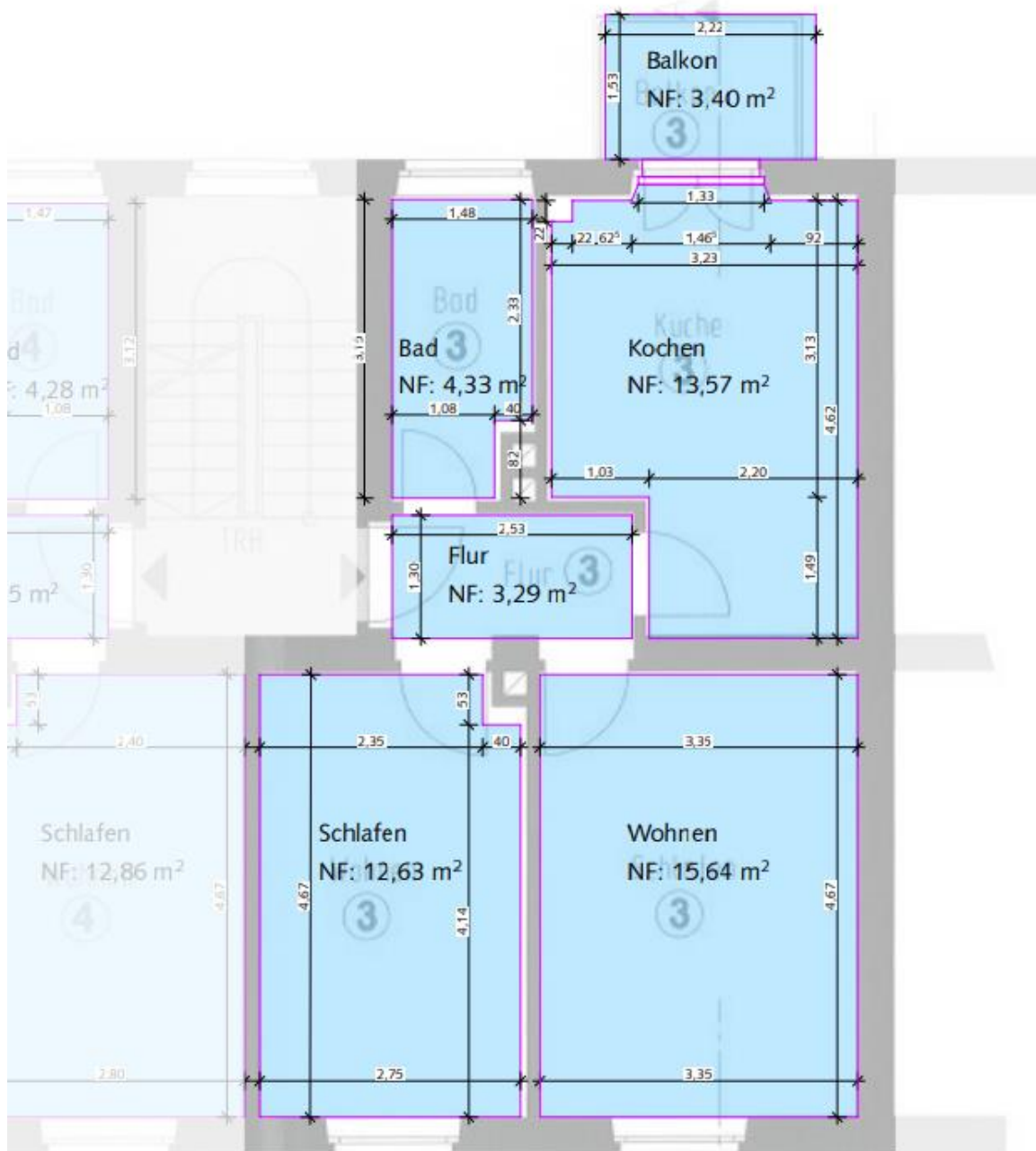
Im Kellergeschoss gibt es ein separates Kellerabteil.



## Lageplan

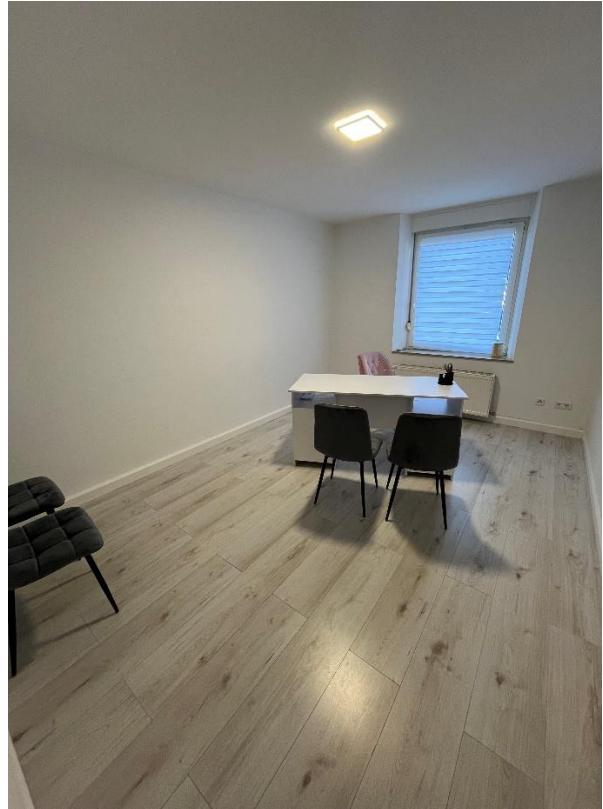


## Schnitt



## Impressionen unserer Musterwohnung

Zustand und Ausstattung können abweichen.



## Ihre Ansprechpartnerin

**Nina Ramadanovic**

Immobilienmaklerin IHK

Oberer Bergauer Platz 1, 90402 Nürnberg

[schwieger@noecker-immobilien.de](mailto:schwieger@noecker-immobilien.de)

0911/22864