

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Gemütliche möblierte 2-Zimmer-Wohnung in Nürnberg-Steinbühl



Objekt-Nr. OM-473006

Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:
Quirin Steinbacher

Wiesenstr. 6
90443 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1952	Mietsicherheit	1.800 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	51,00 m ²	Zustand	saniert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	110 €	Badezimmer	1
Heizkosten	50 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	160 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese frisch möblierte 2-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1952, das 2020 modernisiert wurde. Die Wohnung verteilt sich auf ein geräumiges Wohnzimmer (ca. 20,8 m²), ein gemütliches Schlafzimmer (ca. 16,8 m²), eine moderne Einbauküche (ca. 10,6 m²) sowie ein helles Badezimmer mit Dusche. Mit insgesamt 51 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ausreichend Platz für ein oder zwei Personen. Die Wohnung ist komplett möbliert und bezugsfertig – ideal für alle, die ohne eigenen Umzugsaufwand direkt einziehen möchten. Verfügbar ab dem 01.09.2026. Bitte beachten Sie: Das Gebäude verfügt über kein Aufzug; die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Ausstattung

Die Wohnung ist vollständig möbliert:

Wohnzimmer: Esstisch, bequeme Couch, Fernseher, Teppich.

Schlafzimmer: Doppelbett, geräumiger Kleiderschrank, Schreibtisch.

Küche: Moderne Einbauküche mit allen notwendigen Elektrogeräten.

Badezimmer: Helles Bad mit Dusche.

Heizung: Zentralheizung (Gas), Baujahr Wärmepumpe 2012.

Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 85,9 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse C, gültig bis 16.02.2036.

Zustand: Renoviert (2020).

Haustiere sind in dieser Wohnung nicht gestattet.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Sonstiges

Steinbacher Grundbesitz GmbH

Prinzenruhweg 9

83707 Bad Wiessee

Geschäftsführer: Quirin Steinbacher

Amtsgericht München, HRB 260477

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im lebendigen Nürnberger Stadtteil Steinbühl – eine ideale Kombination aus Ruhe und urbaner Lebensqualität.

Öffentliche Verkehrsmittel: Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist nur 200 Meter entfernt, der nächste S-Bahnhof rund 300 Meter. Damit sind Nürnbergs Innenstadt und Hauptbahnhof bequem und schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Umgebung: Die Wiesenstraße selbst ist eine ruhige Seitenstraße, abseits vom Verkehr der Hauptstraßen, und bietet somit eine angenehme Wohnatmosphäre trotz zentraler Lage.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

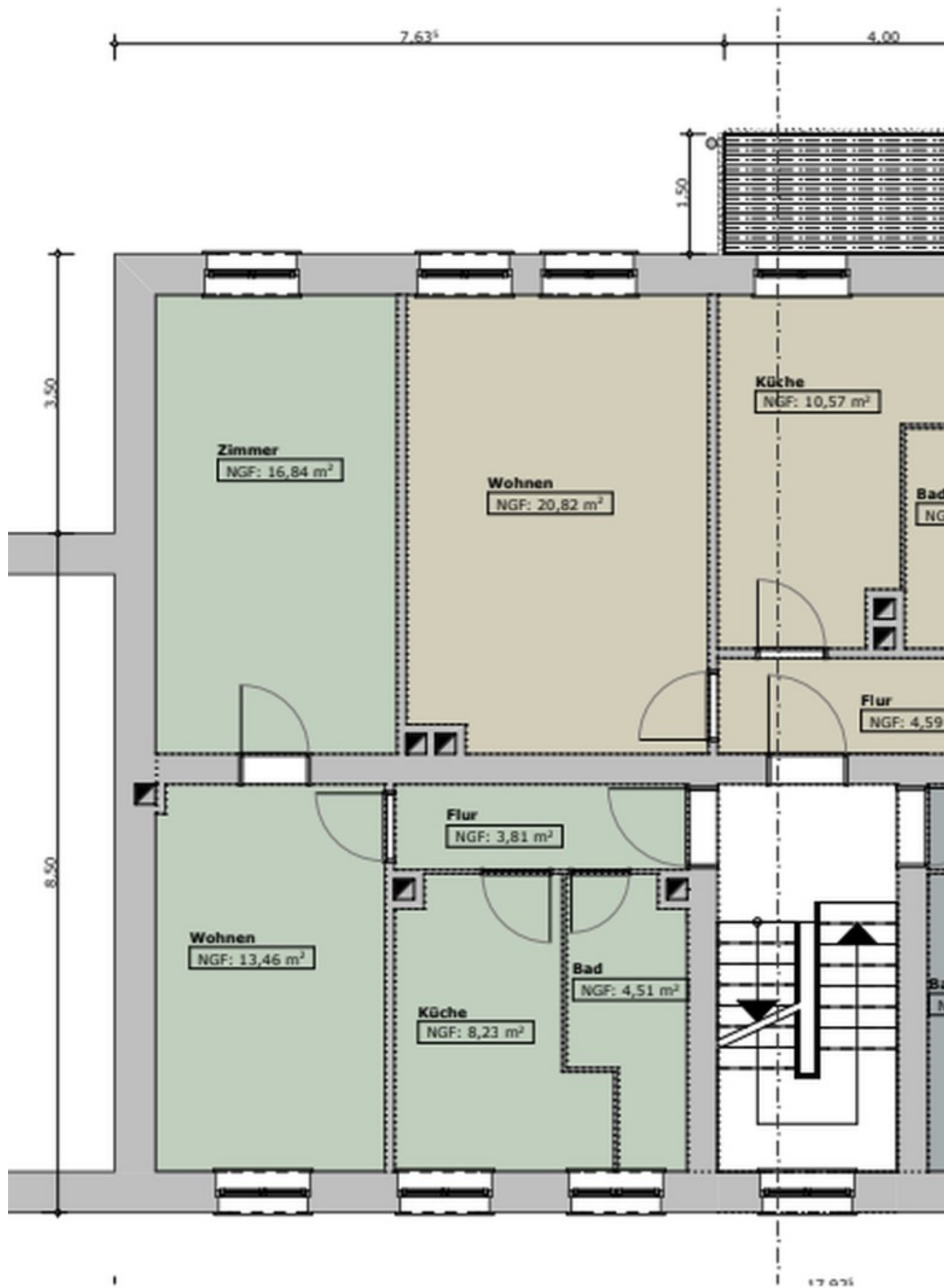


Küche



Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 16.02.2036

Registriernummer: BY-2026-006222622

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Wiesenstr. 6 90443 Nürnberg	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1952	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2012	
Anzahl der Wohnungen	17	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.147,2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E	
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Kurt Keller

Eichenmühle 3
90616 Neuhof an der Zenn

Kurt Keller
Schornsteinfegermeister
Energieberater - HWK
Eichenmühle 3 • 90616 Neuhof
Tel. 0 91 02 / 99 67 17

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 17.02.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

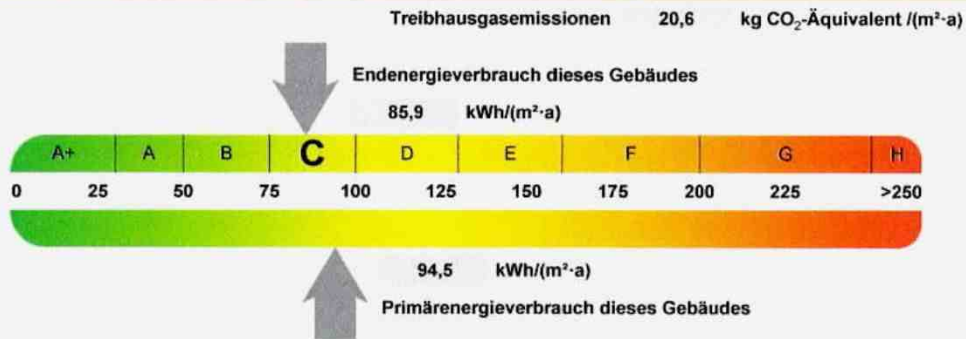
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2026-006222622

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

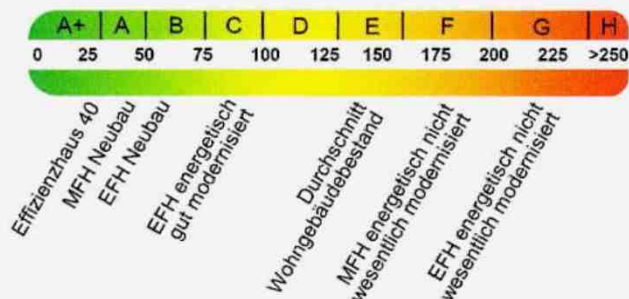
85,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas E	1,10	255765	68832	186933	1,21

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

