



90453 Nürnberg

Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



800 €

Kaltmiete

74 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

andrea.wolf@remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1966
----------------	------

Preise & Kosten

Kaltmiete	800 €
Warmmiete	980 €
Nebenkosten	180 €
Aussen-Courtage	2,38
Kaution	2.400 €

Zustand

Baujahr	1966
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung



Befeuerung

Gas



Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnzimmer mit großem Fenster und Zugang zum Balkon
- Balkon mit gefliestem Boden
- Laminatboden in Wohn- und Schlafräumen
- Küche mit großformatigen Bodenfliesen
- Tageslichtbad mit Fenster
- Bad mit bodengleicher Dusche und Glasabtrennung, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Warmwasserbereitung über Gastherme im Bad
- Rollläden an den Fenstern vorhanden
- Kellerabteil
- ab sofort bezugsfrei



Beschreibung

Diese 3 Zimmer Wohnung im 3. Obergeschoss bietet auf ca. 80 m² einen klaren, familienfreundlichen Grundriss mit zwei gut nutzbaren Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnbereich, separater Küche, Bad und Balkon.

Beim Eintreten empfängt Sie ein zentraler Flur, von dem aus die Räume praktisch erreichbar sind. Das Wohnzimmer wirkt durch die große Fensterfront angenehm hell und bietet ausreichend Platz für eine Wohnlandschaft sowie einen Esstisch. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft.

Die Küche ist als eigener Raum ausgeführt und bietet gute Stellflächen für eine komplette Küchenzeile sowie Platz für einen kleinen Frühstücksbereich. Ideal, wenn der Familienalltag in der Küche beginnt und endet.

Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer nutzen. Beide Räume sind freundlich geschnitten und bieten durch die Fenster viel Tageslicht.

Das Badezimmer ist modern gefliest und mit einer Dusche ausgestattet. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung und Tageslicht.

In den Wohn und Schlafräumen ist ein pflegeleichter Boden in Holzoptik verlegt, die Küche ist gefliest. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt hell und ordentlich und bietet eine solide Basis für ein entspanntes Zuhause mit klarer Raumaufteilung. Im Flur befinden sich 2 Abstellräume. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.07.2036
Baujahr lt. Energieausweis: 1966
Endenergiebedarf / Energieverbrauch beträgt 181,7 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist F

Lage

Die Wohnung liegt in einem gewachsenen Wohngebiet im Nürnberger Süden im Umfeld von Katzwang. Hier wohnt man angenehm zurückgezogen und gleichzeitig alltagstauglich angebunden. Gerade im Familienalltag punktet die Lage mit kurzen Wegen, viel Auswahl bei Betreuung und Schule sowie einer guten Mischung aus Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten.

Für den schnellen Einkauf ist alles nah: Ein REWE liegt praktisch um die Ecke, weitere Einkaufsmöglichkeiten wie ebl Naturkost und Norma erreichen Sie ebenfalls bequem in der näheren Umgebung. Damit lassen sich Wocheneinkauf, spontane Besorgungen und der Weg zur Apotheke oder Drogerie gut in den Tagesablauf integrieren.

Die Lage ist besonders familienfreundlich, weil mehrere Kindergärten in der Nähe liegen. Für Schulkinder bietet die Grund und Mittelschule Katzwang eine gute Option in der näheren Umgebung.

Für frische Luft und Bewegung gibt es mehrere Spielplätze in der Umgebung, darunter der Spielplatz an der Umbenhauerstraße sowie weitere Spielmöglichkeiten in der Nähe. Auch Grünflächen wie der Lindenplatz sind gut erreichbar und bieten Raum für kleine Auszeiten, Spaziergänge und Nachmittage im Freien.



Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 100 m entfernt und sorgt für eine schnelle Anbindung im Stadtgebiet. Zusätzlich erreichen Sie die Bahnstation Reichelsdorfer Keller in ca. 700 m, Katzwang in ca. 1,1 km und Nürnberg Reichelsdorf in ca. 2,1 km. Damit sind Pendelwege flexibel planbar. Die Autobahn ist von hier aus in etwa 10 bis 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Flughafen Nürnberg ist je nach Verkehr in ca. 25 bis 35 Minuten erreichbar.

Eine ruhige, gewachsene Umgebung mit sehr guter Nahversorgung, mehreren Kindergärten und Spielplätzen in der Nähe sowie einer alltagstauglichen Anbindung. Genau die Art von Lage, in der sich Wohnen unkompliziert anfühlt und Kinder im Umfeld gut ankommen können.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Endenergiebedarf beträgt 181.70 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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. LEBENSÄUßER, LEBENSÄUßER. 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 Verlobungstermin. 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



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