



## 90489 Nürnberg

# Modern und ruhig Leben in Wöhrd



**670 €**  
Kaltmiete

**65 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**2**  
Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**  
Andrea Wolf  
Tel.: 004991125522817  
[andrea.wolf@remax.de](mailto:andrea.wolf@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1958
----------------	------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	670 €
Warmmiete	890 €
Nebenkosten	220 €
Kaution	2.010 €

### Zustand

Baujahr	1958
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

---

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

---

Die neuwertige Wohnung liegt ruhig und trotzdem zentral im Stadtteil Wörd. In den Wohnräumen liegt ein hochwertiger Parkett- und Holzriemenboden. Die großen Merantiholz-Isolierglasfenster mit wärmedämm Verglasung und Außenrollos bringen viel Helligkeit in Ihre neuen Räumlichkeiten. In der gefliesten Küche mit Zugang zu Ihrem in das Grüne ausgerichteten Balkon, befindet sich eine neuwertige Einbauküche mit allen Elektrogeräten. Das Bad mit Fenster ist ausgestattet mit einer Badewanne, Waschbecken, eingelassenen Wandspiegel mit Spiegelleuchten, Handtuchheizkörper, Hängeschrank und dem WC. Auf Ihrem Balkon genießen Sie die Ruhe nach einem stressigen Tag. Zur Wohnung gehört selbstverständlich ein Kellerabteil.



## Beschreibung

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

Das kleine Mehrfamilienhaus wurde 2011 komplett saniert. Die Eigentümer schauen sehr darauf, dass immer Alles im und am Haus in Ordnung ist. Ein Hausmeisterdienst kümmert sich um Ordnung, Reinigung und im Winter um das Schneeräumen. Ein sehr gepflegtes Haus mit netten Bewohnern freut sich auf Sie!

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.05.2031  
Baujahr lt. Energieausweis: 1958  
Endenergieverbrauch beträgt 92,7 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas  
Die Energieeffizienzklasse C.

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

Nürnberg - Wöhrd, direkt am Wöhrder See! In wenigen Gehminuten haben Sie alle Einkaufsmöglichkeiten, die Sie sich wünschen. Nach Süden ca. 200m sind Sie bereits am Ufer des Wöhrder Sees. Hier können Sie nach Lust und Liebe Ihre Freizeit verbringen und Ihrem Sport frönen. Öffentliche Verkehrsmittel fahren von hier in alle Richtungen und bringen Sie schnell in die Nürnberger Altstadt. Ein zentraler Wohnort mit vielen Vorteilen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.5.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 92.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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](mailto: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. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÙe 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

## RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 0911 / 255 228-0**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Hauptstr. 11 • 90547 Stein  
[www.remax-stein.de](http://www.remax-stein.de)



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25  
2025 bis 10/25  
in der Metropolregion