



90471 Nürnberg

Große komfort Wohnung mit EBK und eigener ca. 25m² großer Dachterrasse



2.225 €

Kaltmiete

149 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	149 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	3
Balkon / Terrassenfläche	25 m ²

Zustand

Baujahr	2021
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.225 €
Warmmiete	2.580 €
Nebenkosten	280 €
Kaution	5.000 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2021
----------------	------



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Das Wohnambiente beschreibt sich von der Ausstattung wie folgt:

Gebäude:

- Massivbauweise
- Energiestandard nach EnEV 2016 / KfW 55
- Extensive Dachflächen-Begrünung
- Tiefgarage mit zwei Zufahrten
- Stellplätze für Fahrräder in der Tiefgarage
- Aufzug von der Tiefgarage bis zum 4. OG

Wohnung:

- Barrierearme Zugänge für alle Wohnungen
- Aufzug von der Tiefgarage bis zur Etage wo sich die Wohnung befindet
- Zugang über Treppenhäuser und Laubengänge
- Wohnung mit 2 Balkonen und einer großen Dachterrasse (ca.25m²)
- Großflächige 3fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollos
- Vollholz Parkettboden in allen Räumen
- Fußbodenheizung mit einzelnen Heizkreisen in der kompletten Wohnung
- Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung
- ebenerdige Dusche, WC und Waschtisch in Bad 1
- ebenerdige Dusche, WC, Waschtisch, Badewanne, Waschmaschinen- u. Trockneranschluss in Bad 2
- neuwertige Einbauküche mit allen Elektrogeräten
- sehr großer ca. 50m², offener Wohn-/ Essbereich mit 2 Balkonen
- Praktische Raumaufteilung
- sehr Hochwertige Ausstattung

Überzeugen Sie sich von der etwas anderen Wohnung, mit großer Dachterrasse und 2 Balkonen. Einfach nach Sichtung des Exposé einen Besichtigungstermin vereinbaren.



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.

Sie wohnen absolut hochwertig und über Allen im EichQuartier, mit insgesamt 66 Wohneinheiten verteilt auf 6 Hauseingänge.

Für ihr Fahrzeug gibt es einen ebenerdigen Tiefgaragenstellplatz in der Tiefgarage mit zwei Zufahrten.

Das zeitlos-klare Architektur-Konzept überzeugt mit seiner Vielfalt und Qualität in allen Details.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.09.2032.

Baujahr lt. Energieausweis: 2021

Endenergiebedarf beträgt 48 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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

Grün und Zentral, Alte Eichen und neues Langwasserbad. Eingefasst durch einen großflächigen Waldsaum, mit alten hochgeasteten Eichen und geschütztem, parkähnlichen Baumbestand, bietet das Wohngebiet attraktive natürliche Grünflächen. Auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück ist das neue Langwasserbad angesiedelt, Naherholung inklusive. Ein erholsames Ausflugsziel ist der sich direkt anschließende Reichswald. Vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bieten das ganze Jahr hindurch auch der beschauliche Langwassersee und der Volkspark

Dutzendteich. Beste Infrastruktur, eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf finden Sie im Franken Center. Neben einem ausreichenden Angebot an Arztpraxen ist die medizinische Versorgung durch den Standort Süd des Klinikum Nürnberg gewährleistet.

Zur optimalen Infrastruktur gehören Bus und U-Bahn sowie die schnelle Verkehrsanbindung für Auto- und Radfahrer.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.9.2032.

Endenergiebedarf beträgt 48.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A.



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. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe 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



REIMAY - Ihr Makler
in der Metropolregion



REMAX - Ihr Makler
in der Metropolregion









RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



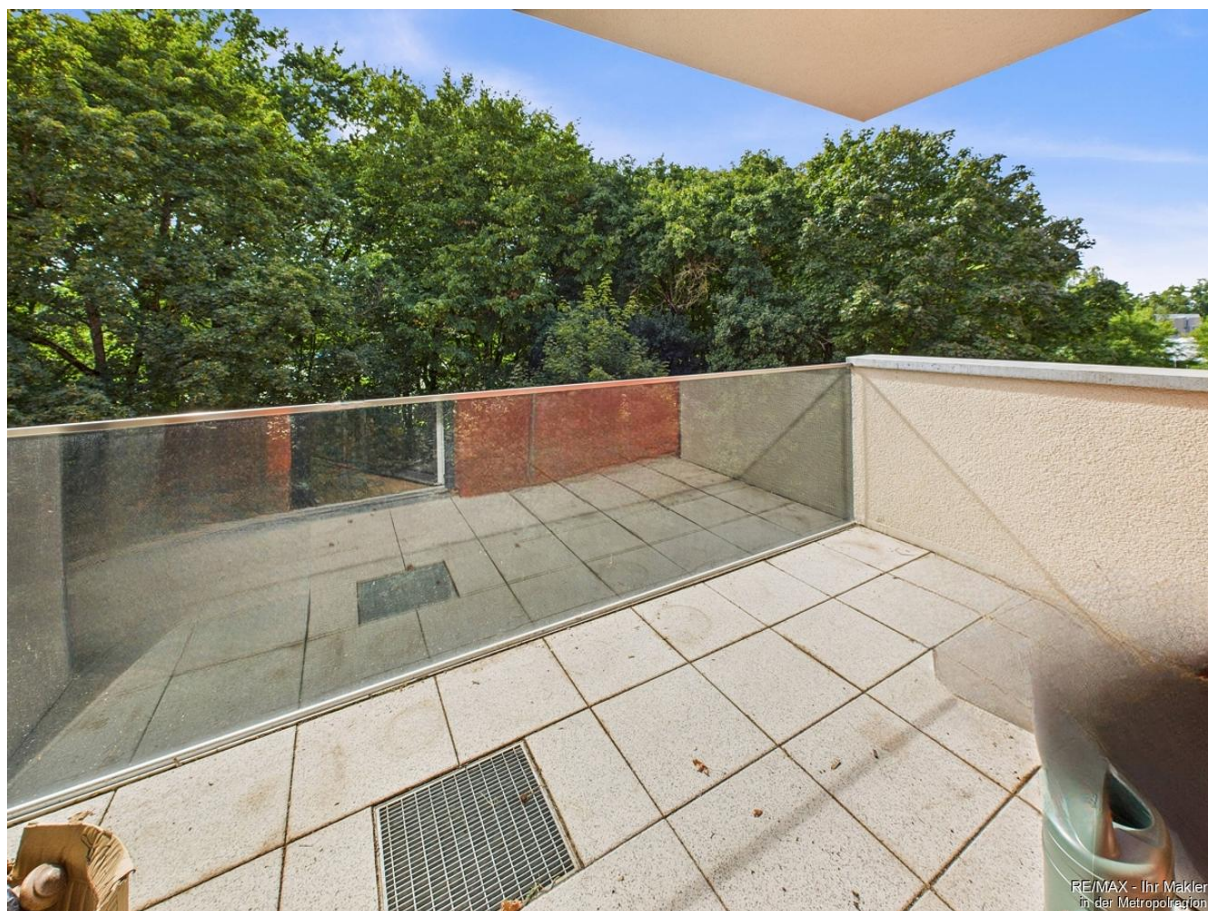








RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



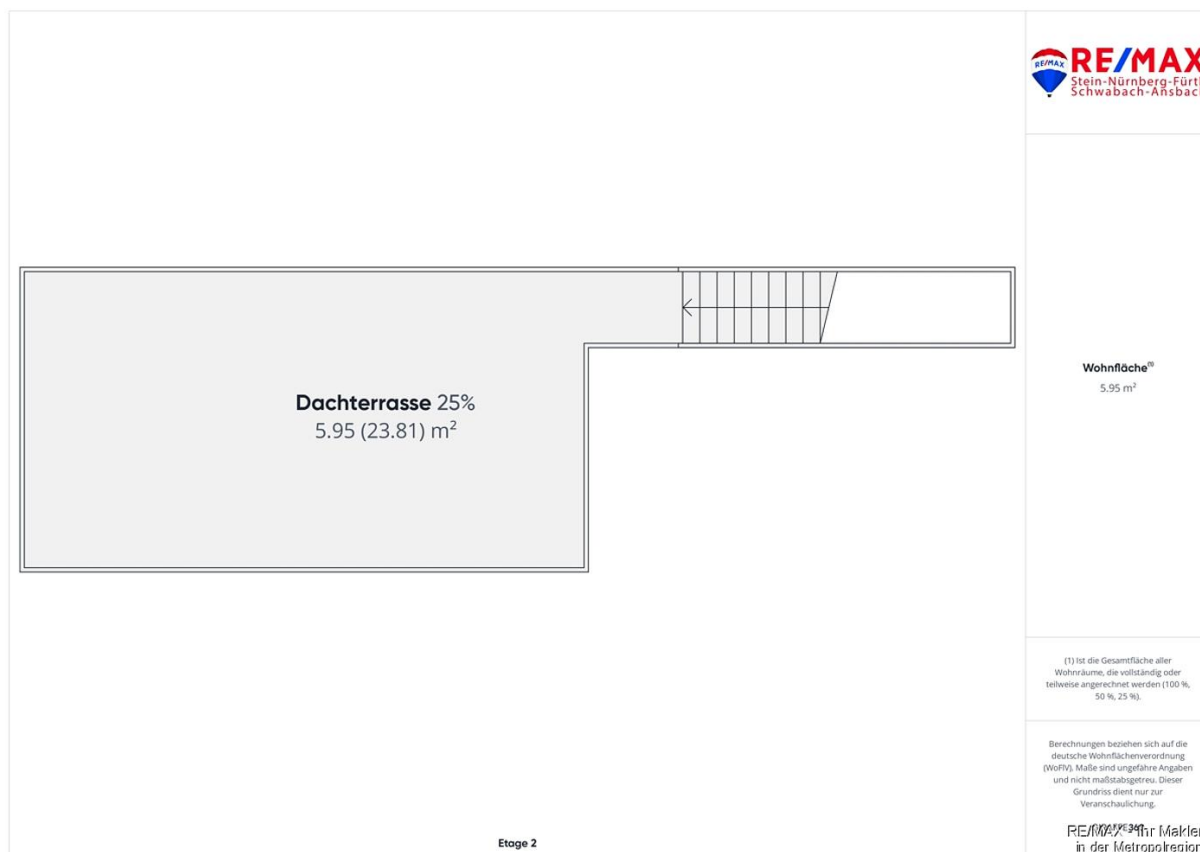


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



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
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. 0171 / 58 79 963

RE/MAX Immobilien

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion