



## 90453 Nürnberg

# Neu sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage



**862,5 €**

Kaltmiete

**75 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

[andrea.wolf@remax.de](mailto:andrea.wolf@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 75 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                 |
| Schlafzimmer        | 2                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| separate WCs        | 1                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |

### Zustand

|         |                     |
|---------|---------------------|
| Baujahr | 1975                |
| Zustand | teil- / vollsaniert |

### Preise & Kosten

|             |         |
|-------------|---------|
| Kaltmiete   | 862,5 € |
| Warmmiete   | 1.110 € |
| Nebenkosten | 247,5 € |
| Kaution     | 2.580 € |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1975 |
|----------------|------|



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung



### Befeuerung

Gas



## Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung:

- Wohnzimmer mit großem Fenster
- Vinylboden in den Wohnräumen
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und großformatigen Fliesen
- separates WC
- Balkon mit Fliesenboden
- Küche mit Fliesenboden
- Fenster mit Doppel-Isolierverglasung
- komplett saniert 2025
- Kellerabteil
- öffentliche Parkplätze rund um die Immobilie



## 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.

Diese komplett neu sanierte Etagenwohnung bietet auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine komfortable Raumaufteilung mit drei Zimmern. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller Flur, der Zugang zu allen Räumen bietet.

Das großzügige Wohnzimmer überzeugt mit viel Tageslicht und einem hochwertigen Vinylbodenbelag, der eine warme Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der einen schönen Ausblick ins Grüne bietet und zum Entspannen einlädt.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen.

Das Badezimmer ist modern gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet, die für entspannende Momente sorgt, sowie einer zusätzlichen Dusche.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage suchen.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.04.2035.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1975  
Endenergieverbrauch beträgt 144,86 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

## Lage

Diese Immobilie liegt in einer gut angebundenen und familienfreundlichen Umgebung in Nürnberg. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen ist besonders hervorzuheben: Die Hauptschule Schloßleinsgasse ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, ebenso wie die Grundschule Erich-Kästner-Schule. Für die Kleinsten ist der städtische Kinderhort in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten und alltägliche Besorgungen lassen sich bequem erledigen. Der Supermarkt ebl Naturkost und die Rednitz-Apotheke sind in wenigen Minuten erreichbar. Für kulinarische Abwechslung ist gesorgt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Bushaltestelle Reichelsdorf Süd ist in der Nähe, sowie eine S-Bahnstation, was eine schnelle Verbindung in die Innenstadt oder Richtung Schwabach/Roth ermöglicht. Für Autofahrer ist die nächste Autobahnauffahrt gut erreichbar, und der Flughafen Nürnberg ist in ca. 25 Autominuten zu erreichen.

Sportbegeisterte finden in der Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Der Sportverein SV Nürnberg-Reichelsdorf und das Fitnessstudio bieten vielfältige Angebote für Bewegung und Erholung.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 144.86 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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. LEBENSRAÜME, LEBENSTRÄUME. 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



REMAX - 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. 0151 / 115 503 64**

**RE/MAX Immobilien**

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

[remax-wolf.de](http://remax-wolf.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion