



## 90482 Nürnberg

So empfängt Sie Ihre neue und moderne Wohnung, mit Einbauküche und Südbalkon



**980 €**

Kaltmiete

**85 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1995
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Kaltmiete	980 €
Warmmiete	1.250 €
Nebenkosten	270 €
Kaution	2.940 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1995
----------------	------



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Zur Wohnungstür reinkommend, befinden Sie sich im zentralen Flur der Wohnung, von dem aus Sie alle anderen Räume erreichen. Rechts steht Ihnen ein großzügiger Einbauschränk mit viel Stauraum für alltägliche Gegenstände zur Verfügung. In den Wohnräumen und im Flur liegt ein hochwertiger und moderner Kirschbaum laminatboden.

In der Küche mit dem modernen Fliesenboden wird eine neue hochwertige Einbauküche mit weißen Fronten und allen Elektrogeräten, bis auf eine Kühlgefrierkombination eingebaut. Die Beispielplanung und drei Bilder von der Küche sind im Exposé abgebildet. Der größte Wohnraum, der mit einem Glaselement mit Tür zum Flur abgetrennt ist, eignet sich als Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum südausgerichteten Balkon. Die großen Fensterflächen im Wohnbereich bringen viel Helligkeit in den Raum. Im Badezimmer mit 2 Waschbecken, Badewanne und WC wurden moderne, helle Villeroy und Boch-Fliesen verarbeitet. Zusätzlich werden neue weiße Sanitäranlagen, sowie eine Glasduschabtrennung eingebaut. Für Ihre Gäste gibt es noch ein separates WC mit Handwaschbecken. Die großen Kunststoffenster mit Außenrollos bringen viel Licht in Ihr neues Zuhause. Die Wohnung ist barrierefrei. Vom Erdgeschoss kommen Sie bequem mit dem Aufzug in das 1. Obergeschoss und in den Keller.

Eine herrliche Immobilie für einen Zwei- oder Dreipersonenhaushalt.



## 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.

Die Wohnanlage ist sehr gepflegt und ordentlich. Hier wohnen Sie in einem angenehmen Ambiente. Für Reinigung und Schneeräumen sorgt ein Dienstleister. Die KFZ-Stellplätze sind im Innenhof und durch eine Schranke nur für Berechtigte zugänglich. Ihr Stellplatz für 60,- € zusätzlich zur Wohnungsmiete ist rechts neben der Hauseingangstür. Ein großer Fahrradkeller und ein Waschkeller mit separatem Anschluss für Ihre Waschmaschine und Trockner sind vorhanden. Vom Fahrradkeller aus, kommen Sie direkt ins Freie.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.05.2028  
Baujahr lt. Energieausweis: 1995  
Energieverbrauch beträgt 84,1 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas  
Die Energieeffizienzklasse ist "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-Mögeldorf, ein idealer Wohnort mit vielen Alternativen! Das Haus bietet Ruhe und Südausrichtung für die Wohnräume. Zur S-Bahn oder der Haltestelle des VGN sind es nur wenige Meter. In den Pegnitzgrund, für Sport und Freizeit gehen Sie auch gerade mal 3-4 Minuten. Der Tiergarten und der darum befindliche Wald sind ca. 10 Gehminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Banken gibt es in reichhaltiger Auswahl rund um die Immobilie. Herrlich hier zu Wohnen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
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 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 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 - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



REIMAY - Ihr Makler  
in der Metropolregion







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