



90449 Nürnberg

Hier werden Sie sich wohlfühlen!



800 €

Kaltmiete

76 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Schwabach

Andrea Wolf

Tel.: 0911 / 255 228-17

andrea.wolf@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1966
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaltmiete	800 €
Warmmiete	1.050 €
Nebenkosten	250 €
Kaution	2.400 €

Energieausweis

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



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Bodenbeläge:

- Laminatboden in Wohn- und Schlafzimmern
- Fliesenboden im Bad und WC

Fenster:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Heizung:

- Fernwärme

Küche:

- Einbauküche mit Elektrogeräten kann von Vormieter abgelöst werden
- Platz für Waschmaschine

Bad:

- Badewanne mit Duscheinrichtung
- Waschbecken
- Fliesen in neutralen Tönen

Separates WC:

- Fliesenboden
- Wandhängendes WC



Beschreibung

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

Diese charmante Etagenwohnung aus dem Jahr 1966 bietet auf ca. 76 m² ein komfortables Zuhause mit drei gut geschnittenen Zimmern. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Flur, von dem aus Sie alle Räume erreichen. Auch ein Abstellraum befindet sich im Flur. Im Wohnzimmer sorgt ein großes Fenster für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre, auch den Balkon erreichen Sie hierüber.

Die Küche ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten. Die Küche gehört den derzeitigen Mietern und kann von diesen abgelöst werden. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet eine zeitlose Gestaltung in hellen Tönen. Ein separates WC ergänzt die sanitären Einrichtungen der Wohnung.

Die beiden Schlafzimmer sind ebenfalls lichtdurchflutet und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Zur Wohnung gehört selbstverständlich ein Kellerabteil.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.09.2029
Baujahr lt. Energieausweis: 1966
Endenergieverbrauch beträgt 130,0 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe und einer Bahnstation, die in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Für Autofahrer ist die Autobahn ebenfalls schnell zu erreichen, was die Lage besonders attraktiv macht. Der nächste Flughafen, Nürnberg, ist ca. 15 km entfernt und somit in einer angemessenen Zeit erreichbar.

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Für Familien mit Kindern sind die nahegelegenen Schulen und Kindergärten von Vorteil, die ebenfalls in kurzer Distanz liegen.

Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung eine Vielzahl an Möglichkeiten. Sportbegeisterte können das nahegelegene Fitnessstudio oder die Sportstätten nutzen, während Erholungssuchende die Spielplätze oder das West Bowling Center besuchen können. Auch die medizinische Versorgung ist durch Apotheken und eine Klinik in der Nähe gesichert.

Die Lage ist ideal für alle, die eine gute Infrastruktur und eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten



schätzen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.9.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
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

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, LEBENSSTRÄUME. 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.









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

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion