



## 91126 Rednitzhembach

Schicke 3-Zimmer-Wohnung, ca. 77 m<sup>2</sup> | Südbalkon mit tollem Ausblick | Tageslichtbad | Küche inkl.



**808 €**

Kaltmiete

**77 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Pekona Immobilien**  
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

**Ihr Ansprechpartner**

**Pekona Immobilien GmbH**

Bettina Drescher

Tel.: 004991228870624

[b.drescher@pekona.de](mailto:b.drescher@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

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

### Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert

### Preise & Kosten

Kaltmiete	808 €
Warmmiete	1.039 €
Nebenkosten	231 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	231 €
Gesamtbelastung brutto	1.039 €
Kaution	1.616 €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.08.2025
Haustiere	✓



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- + großer Balkon in Südausrichtung
- + Einbauküche inkl. Elektrogeräte (Herd m. Backofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine, Kühlschrank) im Mietpreis enthalten
- + großzügiges Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch, WC
- + eigenes Kellerabteil
- + gemeinschaftlicher Wasch- & Trockenraum
- + zzgl. kann eine Garage für 60,00 €/mtl. angemietet werden



## Beschreibung

Die gemütliche und helle ca. 74m<sup>2</sup> große und 2022 sanierte/modernisierte Wohnung liegt im 2. OG/DG eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Rednitzhembach an der unmittelbaren Grenze zu Schwabach. Die Wohnung überzeugt durch ihren tollen Schnitt und den herrlichen Ausblick ins Grüne.

Die Küche, der Flur und das Tageslichtbad sind in hellen Fliesen gehalten. In den Schlaf- und Wohnräumen wurde neuer, moderner Eichenparkett verlegt.

Im Tageslichtbad erwarten Sie eine große Dusche mit Glastür, eine großzügige Badewanne und ein toller Spiegel mit Deckenspots.

Vom großzügigen Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf den Südbalkon, auf dem Sie atemberaubende Sonnenuntergänge genießen können.

Die Einbauküche kann kostenfrei genutzt werden. Zudem verfügt die Wohnung über einen zusätzlichen Abstellraum.

Zur Wohnung gehört zusätzlich noch ein Kellerabteil, welches mit Licht und Strom ausgestattet ist. Außerdem steht Ihnen ein Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Und das Auto? Können Sie bequem in der Garage parken. Besser geht's nicht!

Einfach Wohlfühlen: Diese große Dachgeschosswohnung schenkt Ihnen sonnige Wärme, grüne Wohnkultur und ein hohes Maß an Entspannung.

## Lage

Das Objekt liegt in einem ruhigen Wohngebiet in Rednitzhembach, im Ortsteil Igelsdorf. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Entfernungen:

Schwabach Zentrum ca. 3,5 km

Schwabach Bahnhof ca. 3,0 km

Nürnberg Zentrum ca. 20 km

Aldi Süd ca. 850 m

Lidl ca. 900 m

Anbindungen:

S-Bahn Haltestelle „Rednitzhembach“ ca. 1,3 km

Bushaltestelle „Penzendorfer Straße“ ca. 450 m / ca. 5 Min. zu Fuß

Autobahn A 6 ca. 2,6 km / ca. 5 Min.

Bundesstraße B 2 ca. 1,4 km / ca. 8 Min.

## Sonstige Angaben

Hinweis: der Energieausweis wird derzeit erstellt und den Mietern bei Bezug übergeben.

+ Vermietung ausschließlich an Personen mit festem Arbeitsverhältnis (kein Jobcenter), Rentner, Schüler/Studenten/Azubis ggf. mit Bürgschaft

+ Nichtraucher bevorzugt

+ Haustiere nach Absprache mit dem Vermieter

+ unbefristeter Mietvertrag | Mindestmietdauer 2 Jahre

+ Bezug nach Absprache, ab 01.08.2025 möglich



Die Kosten im Überblick:

Kaltmiete ohne Stellplatz: 808,00 €/mtl.

Nebenkostenvorauszahlung: 231,00 €/mtl.

Warmmiete: 1.039,00 €/mtl.

+ zzgl. wenn gewünscht Garage: 60,00 €/mtl.

Kaution: (2NKM)

+ Verträge für Strom und Telefon/Internet und Kabel TV sind vom Mieter selbst mit dem Versorger zu schließen

+ Heizkosten in der Nebenkostenvorauszahlung enthalten

Sehr geehrte/r Interessent/in,  
bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Datenschutzgründen ausschließlich schriftliche Anfragen beantworten können. Wir bitten Sie daher von telefonischen Anfragen abzusehen.



















 **Pekona Immobilien**  
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

