



90455 Nürnberg

Gemütliche Dachgeschosswohnung in ruhiger Wohngegend mit Einbauküche und Garage



740 €

Kaltmiete

63 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Schwabach

Andrea Wolf

Tel.: 0911 / 255 228-17

andrea.wolf@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1971
----------------	------

Preise & Kosten

Kaltmiete	740 €
Warmmiete	1.025 €
Nebenkosten	210 €
Kaution	2.220 €

Zustand

Baujahr	1971
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Befeuernng

Öl ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnfläche: 63 m²
- Heizung: Zentralheizung
- Bodenbeläge: Laminat in Wohn- und Schlafbereichen, Fliesen in Küche und Bad
- Küche: Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- Bad: Tageslichtbad mit Dusche
- Balkon: Überdachter Balkon mit Blick auf die Umgebung
- Lage: Dachgeschoss mit viel Tageslicht
- Zusätzliche Merkmale: Großzügige Fensterfronten, gute Raumaufteilung
- Garage
- Kellerabteil



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.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Dachgeschoss, das mit seiner charmanten Atmosphäre und praktischen Aufteilung überzeugt. Diese Wohnung bietet auf 63 m² eine ideale Wohnfläche für Singles oder Paare, die ein gemütliches und zugleich funktionales Zuhause suchen.

Die drei Zimmer sind clever geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der Wohnbereich lädt zum Entspannen ein und ist der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen. Die angrenzende Küche bietet genügend Raum für kulinarische Experimente und gesellige Abende mit Freunden.

Genießen Sie die Vorzüge eines Dachgeschosses mit viel Tageslicht und einer ruhigen Wohnatmosphäre. Diese Wohnung ist der ideale Rückzugsort für alle, die das Besondere suchen und Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 08.12.2031.
Baujahr lt. Energieausweis: 1971, saniert 2010
Energieverbrauch beträgt 108,1 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Wohnimmobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil von Nürnberg, der durch seine hervorragende Anbindung und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen besticht. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft mit einer ausgewogenen Altersstruktur aus, die sowohl junge Familien als auch Senioren anspricht.

Die Autobahn A73 ist in ca. 10 Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu anderen Städten ermöglicht. Für den täglichen Weg zur Arbeit oder in die Innenstadt ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend, mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe.

Ein bedeutender Vorteil dieser Lage ist die Nähe zu wichtigen Versorgungseinrichtungen. Ein ALDI Süd und ein Rewe befinden sich in ca. 5 Gehminuten Entfernung, was den Einkauf von Lebensmitteln und Alltagsgegenständen äußerst bequem macht.

Die medizinische Versorgung ist durch die nahegelegenen Arztpraxen und Apotheken gesichert, die in weniger als 5 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Dies bietet ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort für alle Bewohner.

Die Straße, in der sich die Immobilie befindet, ist geprägt von einer ruhigen Wohnatmosphäre mit gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Die Nähe zu Grünflächen und die



gute Infrastruktur machen diesen Standort zu einem idealen Wohnort für alle, die eine Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen suchen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.12.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 108.10 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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, LEBENSTRÄUERE. 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





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Metropolregion
Nürnberg



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