



## 91785 Pleinfeld

# Traumhafte Maisonette-Wohnung mit großer Terrasse und Garten am großen Brombachsee



**700 €**

Kaltmiete

**98 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**25 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 0911 / 255 228-17

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	98 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	25 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	700 €
Warmmiete	900 €
Nebenkosten	200 €
Kaution	2.100 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2003
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2003
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuern

Gas ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

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 3-Zimmer Maisonette-Wohnung mit ihrer traumhaften Terrasse, dem idyllischen Garten und dem separaten Zugang bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Ob Sie Entspannung im Grünen suchen oder gerne Gäste empfangen – hier werden Sie sich sofort zuhause fühlen.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet großzügige Wohnbereiche mit viel Platz für Ihre persönliche Gestaltung. Ein offenes und helles Wohnkonzept, und die große Fensterfront schafft eine freundliche Atmosphäre. Die Küche ist 1,5 Jahre alt und gehört dem Vormieter, kann aber von diesem für 3.500 € abgelöst werden. Vom Wohnbereich im Erdgeschoss erreichen Sie die beeindruckende ca. 25 m<sup>2</sup> große Terrasse. Hier können Sie laue Sommerabende mit Freunden und Familie genießen, Ihre Lieblingpflanzen kultivieren oder einfach nur die Sonne tanken. Unter der Terrasse befindet sich noch ein ca. 25 m<sup>2</sup> großer Schuppen, der ausreichend Platz für Ihre Gartengeräte bietet.

Der zum Objekt gehörende Garten (ca. 150 m<sup>2</sup>), erreichbar über eine Treppe von der Terrasse aus, ist wie ein kleines Paradies, umgeben von Grün und Ruhe. Ein perfekter Ort, um sich zurückzuziehen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Hier haben Sie Raum für Kreativität und Entspannung.

Zur Wohnung gehört ein ca. 12 m<sup>2</sup> großer Kellerraum, den Sie über die Wohnung im Untergeschoss, sowie von außen erreichen können. Hier finden Sie auch Platz für Ihre Waschmaschine. Der Stellplatz für Ihr Auto befindet sich gleich neben dem Haus.



## Beschreibung

Herzlich willkommen zu Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 3-Zimmer Maisonette-Wohnung bietet Ihnen ein perfektes Wohnambiente mit viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Die Kombination aus einer großzügigen Terrasse, einem idyllischen Garten und einem separaten Zugang zur Wohnung macht sie zu einem echten Juwel. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und nur 5 Minuten Fußweg entfernt zum großen Brombachsee.

Der Energieausweis ist beantragt.

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

Die Gemeinde Ramsberg befindet sich am Ufer des Großen Brombachsees, einem der größten Seen in der Fränkischen Seenplatte. Der See ist ein Paradies für Wassersportler, Badegäste und Naturliebhaber. Hier können Sie segeln, windsurfen, paddeln oder einfach nur am Strand entspannen und die Aussicht auf das glitzernde Wasser genießen.

Die Umgebung von Ramsberg bietet auch eine Vielzahl von Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Klettern. Der Altmühltal-Panoramaweg und der Brombachsee-Radweg sind beliebte Routen für Naturliebhaber und Sportbegeisterte.

Ramsberg ist bekannt für seine Ruhe und Beschaulichkeit, sodass es ein perfekter Ort ist, um dem hektischen Stadtleben zu entfliehen und die Natur in vollen Zügen zu genießen. Die Umgebung bietet eine reiche Tier- und Pflanzenwelt sowie zahlreiche kulturelle Sehenswürdigkeiten und historische Stätten.

Obwohl Ramsberg eine ruhige und ländliche Atmosphäre hat, sind die größeren Städte in der Nähe gut erreichbar. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Weißenburg in Bayern und Gunzenhausen, die beide etwa 20 Kilometer entfernt liegen. Hier finden Sie eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und anderen Dienstleistungen.

Insgesamt bietet Ramsberg eine attraktive Mischung aus Naturerlebnis, Erholungsmöglichkeiten und kulturellem Angebot. Es ist eine ideale Wohngegend für Naturliebhaber, die gleichzeitig die Annehmlichkeiten der umliegenden Städte schätzen.

## Sonstige Angaben

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 GröÖe 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

# 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



REIMAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - 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. 0151 / 115 503 64**

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion