



## 90556 Cadolzburg

# Zentral Wohnen mit West-Balkon



**560 €**

Kaltmiete

**62 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

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	62 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1997
----------------	------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	560 €
Warmmiete	840 €
Nebenkosten	220 €
Kaution	1.680 €

### Zustand

Baujahr	1997
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

In den Wohnräumen, Wohnzimmer und Schlafzimmer ist ein neuwertiger neutraler Laminatboden verlegt.

Die Ausstattung der angebotenen 2-Zimmer-Wohnung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- strapazierfähiger Vinylboden im Flur, Abstellraum und in der Küche,
- neuer Laminatboden im Wohnzimmer und Schlafzimmer.
- Decke als Betondecke, tapeziert und weiß
- pflegeleichte Bodenfliesen im hell und zeitlos gefliesten Bad
- Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung (1997), mit Außenrollos
- Tageslichtbad, raumhoch verflies, mit Wanne, Waschbecken, WC, und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum für ihre alltäglichen Gegenstände
- Balkon mit Westausrichtung
- Vollwärmeeämmung am Haus
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Trockenraum im Keller
- Tiefgaragenstellplatz

Die Wohnung eignet sich ideal für Single oder dem Zweipersonenhaushalt.



## 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.

Angeboten wird eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer im Jahre 1997 erbauten kleinen Wohnanlage mit insgesamt 13 Wohneinheiten und einer Tiefgarage innerhalb der alten Stadtmauer von Cadolzburg. Sie Wohnen absolut zentral, aber dennoch ruhig. Zu Ihrer Wohneinheit gehört ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil. Als Gemeinschaftsraum gibt es einen Trockenraum. Der Tiefgaragenstellplatz kann für zzgl. 60.-€ monatlich bei Bedarf angemietet werden. Ihre Fahrräder finden Platz in der Tiefgarage.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.03.2033  
Baujahr lt. Energieausweis: 1997  
Energieverbrauch beträgt 108,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas  
Die Energieeffizienzklasse ist "D"

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. 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

Der Markt Cadolzburg mit seinen ca. 10.400 Einwohnern ist geprägt von der auf einem Bergsporn thronenden Burganlage. Diese Burg ist mittlerweile ein Aktivmuseum und Teil der Burgenstraße. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Wald und angrenzende Felder, welche sich ausgezeichnet für Spaziergänge und zum Joggen eignen. Ebenso ist der Bahnhof und eine Bushaltestelle in wenigen Gehminuten zu erreichen. Vom wenige hundert Meter entfernten, 25 Meter hohen Aussichtsturm "Bleistift" genießen Besucher einen herrlichen Ausblick auf die Landschaft und die umliegenden Gemeinden. In Verbindung mit der guten Infrastruktur bietet Cadolzburg ein lebenswertes und familienfreundliches Umfeld.

Vor Ort gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die bequem zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar sind. Darunter eine Auswahl an Fachgeschäften, Supermärkten, Drogerien, Cafés und Gaststätten. Abgerundet wird das Angebot durch Ärzte, Apotheken, Dienstleister und Handwerksbetriebe. Für die Kinderbetreuung sowie an Bildungseinrichtungen sind drei Kinderkrippen, vier Kindergärten, zwei Kinderhorte sowie zwei Grundschulen und eine Mittelschule vorhanden. Die weiterführenden Bildungseinrichtungen wie z.B. Realschule und Gymnasium liegen in Zirndorf, Oberasbach, Langenzenn, Fürth und Nürnberg.

Hervorragend ist auch die zentrale Lage in der Metropolregion Nürnberg mit sehr guten Verbindungen: über die B8/Südwesttangente erreicht man Fürth und ca. 15 Minuten sowie Nürnberg in 20 Minuten. Mit der "Rangaubahn" gelangt man im 30-Minuten-Takt zum Fürther Hauptbahnhof.

## Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
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](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. 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





1\_ Obergeschoss



# 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 Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 0911 / 255 228-0**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Hauptstr. 11 • 90547 Stein  
[www.remax-stein.de](http://www.remax-stein.de)



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

