



## 90473 Nürnberg

# Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in absolut ruhiger und grüner Lage


**800 €**

Kaltmiete

**84 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1963
Zustand	modernisiert

### Preise & Kosten

Kaltmiete	800 €
Warmmiete	930 €
Nebenkosten	130 €
Kaution	2.400 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1963
----------------	------



## Ausstattung

### Heizungsart

Fernwärme



### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl



### Beschreibung zur Ausstattung

- 3 Zimmer
- Wände und Böden neu renoviert
- Flur mit Fliesenboden
- Küche mit Fliesenboden und zwei Fenstern
- Wohnzimmer mit großem Fenster und Laminatboden
- Schlafzimmer mit Laminatboden
- Weiteres Zimmer mit Laminatboden
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Fliesenboden
- separates Gäste-WC
- Abstellkammer
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Fernwärme (Heizkosten sind nicht in den Nebenkosten enthalten)
- Zur Wohnung gehört selbstverständlich ein Kellerabteil



## Beschreibung

Diese charmante Etagenwohnung aus dem Jahr 1963 bietet auf 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller Flur, der Sie direkt in die verschiedenen Räume führt.

Das großzügige Wohnzimmer ist mit großen Fenstern ausgestattet, die viel Tageslicht hereinlassen und eine angenehme Atmosphäre schaffen. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der einen schönen Ausblick ins Grüne bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Die beiden Schlafzimmer sind ebenfalls hell und bieten genügend Raum für Ihre persönlichen Bedürfnisse.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und überzeugt durch seine praktische Aufteilung. Ein zusätzliches separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Diese Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die ein gemütliches Zuhause suchen.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.10.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1963  
Endenergieverbrauch beträgt 146,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage in Nürnberg-Langwasser. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Einzelpersonen anspricht.

Für Familien mit Kindern sind die kurzen Wege zu Bildungseinrichtungen besonders attraktiv. Die Kinderkrippe und der Kindergarten sind beide in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die Georg-Ledebour-Schule befindet sich in der Nähe und sorgt für einen stressfreien Schulweg.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Der Supermarkt EDEKA liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt, ebenso wie der Bäcker "Der Kalchreuther Bäcker", der frische Backwaren anbietet.

Für die gesundheitliche Versorgung ist ebenfalls gesorgt. In der Nähe befinden sich die Arztpraxis, sowie die Kinder- und Jugendärzte. Eine Apotheke ist ebenfalls schnell erreichbar.

Freizeitmöglichkeiten bieten sich in Form von nahegelegenen Parks und Spielplätzen. Der Park lädt zu entspannenden Spaziergängen ein, während die Spielplätze Rodelberg und Ferdinand-Drexler-Weg Süd ideale Orte für Kinder sind, um sich auszutoben.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Bushaltestellen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine gute Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 146.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
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](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. LEBENSRAÜME, LEBENSTRÄUME. 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.

















RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



# Capital

---

**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

## Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für  
**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

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](http://remax-wolf.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion