



90451 Nürnberg

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in gepflegten 3-Familienhaus



900 €

Kaltmiete

75 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

andrea.wolf@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1988
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaltmiete	900 €
Warmmiete	1.150 €
Nebenkosten	185 €
Kaution	2.700 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1988
----------------	------



Ausstattung

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- * 1. Obergeschoss
- * nur 3 Wohneinheiten im Haus
- * großzügiges Wohnzimmer mit großer Fensterfront
- * Balkon
- * separate Küche mit Fenster
- * Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- * zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer
- * Bodenbeläge in Holzoptik in den Wohnräumen
- * eigenes Kellerabteil
- * Garage

Eine attraktive Wohnung für Singles oder Paare, die sich ein großzügiges Zuhause mit Balkon und eigener Garage in einer ruhigen, begehrten Wohnlage wünschen.



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.

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines 3-Familienhauses und überzeugt durch einen praktischen Grundriss, helle Räume und einen schönen Balkon.

Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer mit großer Fensterfront und direktem Zugang zum Balkon. Durch die großzügigen Fensterflächen fällt viel Tageslicht in den Raum und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Balkon bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen schönen Blick ins grüne Wohnumfeld.

Neben dem Wohnzimmer stehen zwei weitere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine individuelle Küchengestaltung und verfügt über ein eigenes Fenster. Anschlüsse für den Einbau einer Küche sind bereits vorhanden.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und Duschwanne ausgestattet. Ein Fenster sorgt auch hier für natürliche Belichtung und gute Belüftungsmöglichkeiten. Auch findet hier die Waschmaschine ihren Platz.

Die Hausreinigung teilen sich die Hausbewohner im regelmäßigen Wechsel.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil. Besonders komfortabel ist die zur Wohnung gehörende Garage, sodass auch die Parkplatzsuche entfällt.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.11.2027
Baujahr lt. Energieausweis: 1988
Endenergiebedarf beträgt 184,4 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer Seitenstraße im beliebten Nürnberger Stadtteil Eibach. Die angenehme Wohnlage verbindet ein ruhiges, gewachsenes Umfeld mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs und einer guten Anbindung an die Nürnberger Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Apotheke, Ärzte sowie verschiedene gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Auch für Berufstätige bietet die Lage gute Voraussetzungen: Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt, der Bahnhof Nürnberg-Eibach mit Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls schnell erreichbar.

Mit dem Auto besteht über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen eine gute Verbindung sowohl in Richtung Nürnberger Innenstadt als auch zu den überregionalen Verkehrswegen.

Gleichzeitig bietet Eibach mit seinen Grünflächen und dem nahe gelegenen Rednitzgrund attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren oder entspannte Stunden im



Grünen.

Damit eignet sich die Lage besonders für Personen, die eine ruhige Wohnatmosphäre schätzen, gleichzeitig aber auf eine gute Infrastruktur und eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt nicht verzichten möchten.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.11.2027.
Endenergiebedarf beträgt 184.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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, LEBENSÄUERE. 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.













Capital

C

**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

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