



## 90489 Nürnberg

### Erstbezug nach Sanierung



**990 €**

Kaltmiete

**80 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



#### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Nele Ludwig

Tel.: 00491621685108

[nele.ludwig@remax.de](mailto:nele.ludwig@remax.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

#### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1967
----------------	------

#### Preise & Kosten

Kaltmiete	990 €
Warmmiete	1.290 €
Nebenkosten	300 €
Kaution	2.970 €

#### Zustand

Baujahr	1967
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Fernwärme



### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl



## Beschreibung zur Ausstattung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung wurde umfassend renoviert und überzeugt durch ihren modernen, hellen Charakter. In der kompletten Wohnung außer Küche und Bad, wurde ein neuer, hochwertiger Echtholzparkettboden verlegt, der für ein angenehmes Wohnambiente sorgt. Frisch weiß gestrichene Wände schaffen eine freundliche Atmosphäre und bieten ideale Voraussetzungen für individuelle Einrichtungsideen.

Das Badezimmer präsentiert sich mit neuen Sanitäranlagen in zeitgemäßem Design und begehrter Dusche, während die Küche durch einen neu verlegten Fliesenboden aufgewertet wurde. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und wird durch einen separaten Essbereich sinnvoll ergänzt. Zwei weitere gut geschnittene Wohnräume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum, während der Westbalkon zum Verweilen im Freien einlädt.

Dank der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen befindet sich die Wohnung in einem neuwertigen Zustand und bietet ihren neuen Mietern die Möglichkeit, direkt einzuziehen.

Überzeugen Sie sich einfach selbst von der sehr schönen Wohnung nahe dem Wörther See



## 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.

Die ca. 80 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung präsentiert sich nach einer umfassenden Renovierung in einem modernen und äußerst gepflegten Zustand. Der durchdachte Grundriss mit großzügigem Wohnbereich, separater Küche, Essplatz, zwei Schlafzimmern sowie praktischem Abstellraum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohngefühl.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.05.2029  
Baujahr lt. Energieausweis: 1967  
Energieverbrauch beträgt 103,00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme  
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

Ihre 3-Zimmer Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im Nürnberger Osten, nahe dem Wöhrder See und der Innenstadt. Die attraktive Wohnlage vereint eine hervorragende Nahversorgung, optimale Verkehrsverbindungen und zahlreiche Erholungsmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sind die Nürnberger Altstadt, der Hauptbahnhof und weitere Ziele in der Metropolregion schnell erreichbar.

Die nahegelegenen Grün- und Erholungsflächen rund um den Wöhrder See laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.5.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
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. **LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME.** 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**

**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. 0171 / 58 79 963**

**RE/MAX Immobilien**  
Claus Hertel  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-hertel.de](mailto:remax-hertel.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion