



90482 Nürnberg

Moderne Wohnung mit neuer EBK und schönem Balkonblick



790 €

Kaltmiete

62 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1995
----------------	------

Preise & Kosten

Kaltmiete	790 €
Warmmiete	970 €
Nebenkosten	180 €
Kaution	2.370 €

Zustand

Baujahr	1995
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Zur Wohnungstür reinkommend, befinden Sie sich im zentralen Flur der Wohnung, von dem aus Sie in alle anderen Räume kommen. In den Wohnräumen liegt ein hochwertiger Parkettboden, im Flur, der Küche und dem Abstellraum moderner Fliesenboden. Alle Wände und Decken sind frisch weiß gestrichen. Der große Wohnraum, der sich als Wohn- und Esszimmer eignet, bietet den Zugang zum südausgerichteten Balkon mit Blick in den grünen Innenhof. Im Bad wurden moderne, helle Villeroy & Boch Fliesen verarbeitet und alle Sanitäreinrichtungen wurden erneuert. In der Küche mit dem modernen Fliesenboden wird eine neu hochwertige Einbauküche mit weißen Fronten und allen Elektrogeräten, bis eine Kühlgefrierkombination eingebaut. Die Beispielplanung und ein Bild von einer gleichen Küche sind im Exposé abgebildet. Die Kunststofffenster mit Außenrollos bringen viel Helligkeit in Ihre neuen Wohnräume. Sie haben hier eine herrliche Wohnung für einen Ein- oder Zweipersonenhaushalt.

Überzeugen Sie sich selbst bei dem Besichtigungstermin von der großartigen Wohnung.



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.

Nach Download des Exposés und Zusendung des Selbstauskunftsbogens von Ihnen, werden Sie zur Abstimmung eines Besichtigungstermin telefonisch kontaktiert.

Die Wohnanlage ist sehr gepflegt und ordentlich. Hier wohnen Sie in einem angenehmen Ambiente. Der Aufzug bringt Sie bequem in das 2. Obergeschoss, wo sich Ihr neues zu Hause befindet. Für Reinigung und Schneeräumen sorgt ein Dienstleister. Ein großer Fahrradkeller und ein Waschkeller mit separatem Anschluss für Ihre Waschmaschine und Trockner sind vorhanden. Vom Fahrradkeller aus, kommen Sie direkt ins Freie.

Die Wohnung befindet sich auf der abgewandten Seite der Ostenendstr., Sie hören hier keinen Lärm und Wohnen absolut ruhig.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor
Dieser ist gültig bis 16.05.2028
Baujahr lt. Energieausweis: 1995
Energieverbrauch beträgt 84,1 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas
Die Energieeffizienzklasse ist "C"

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

Nürnberg-Mögeldorf, ein idealer Wohnort mit vielen Alternativen! Das Haus bietet Ruhe und Südausrichtung für die Wohnräume. Zur S-Bahn oder der Haltestelle des VGN sind es nur wenige Meter. In den Pegnitzgrund für Sport und Freizeit gehen Sie auch gerade mal 3-4 Minuten. Der Tiergarten und der darum befindliche Wald sind ca. 10 Gehminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in reichhaltiger Auswahl rund um die Immobilie. Ärzte, Banken und Dienstleister sind ebenfalls in ausreichender Zahl rund ums Objekt. Herrlich hier zu Wohnen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 84.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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

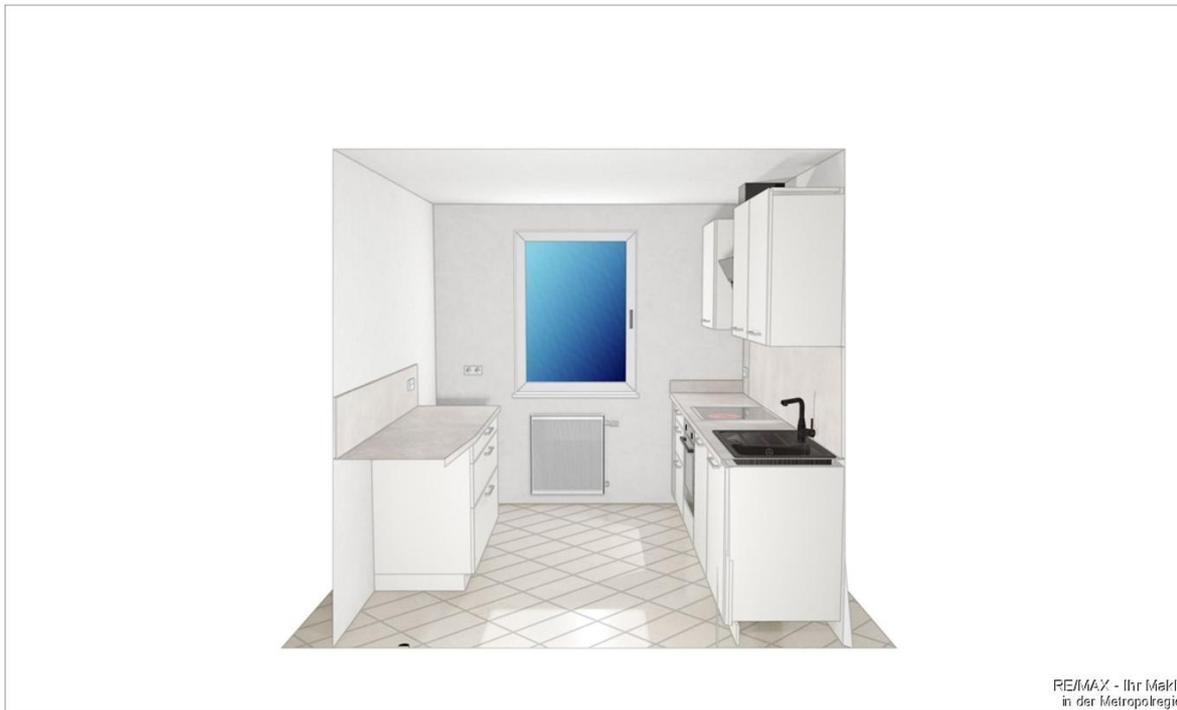
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. **LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME.** Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich 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





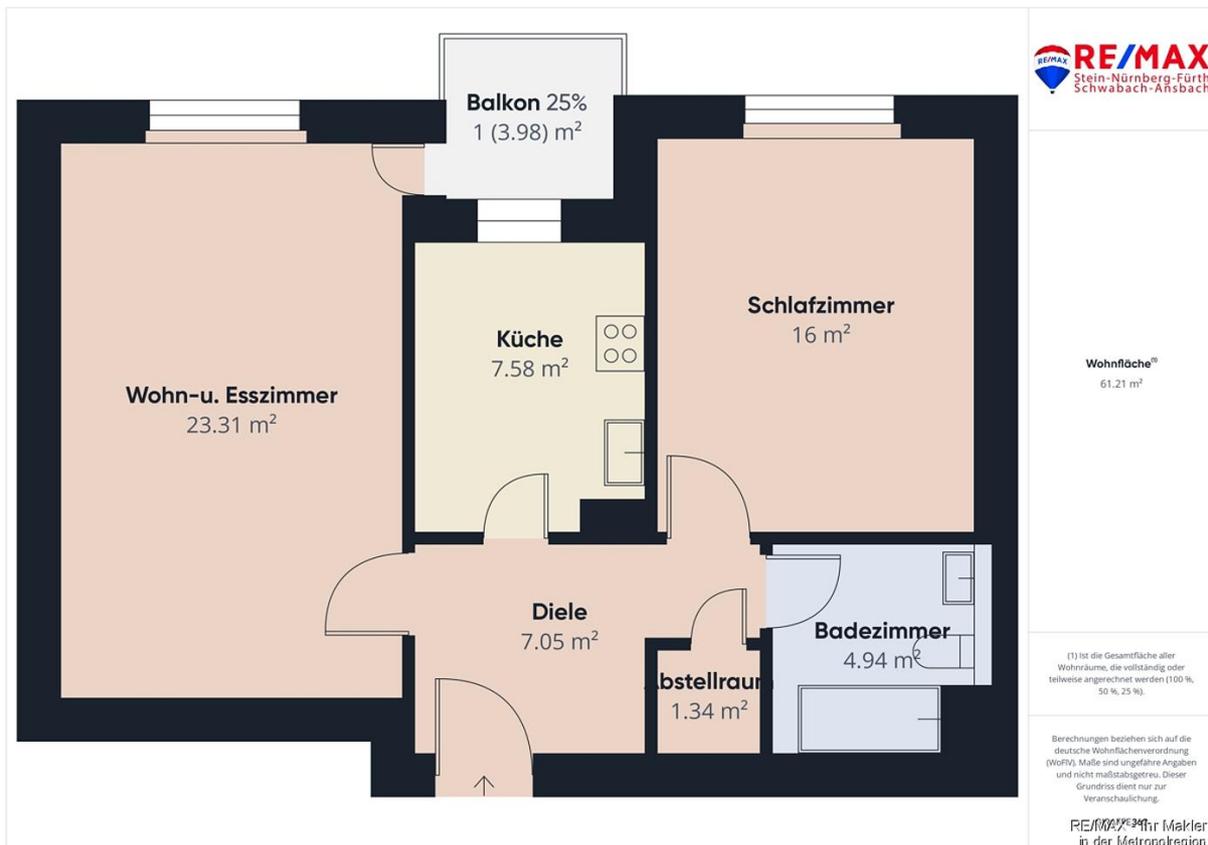






RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion







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





BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

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

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion