



## 90513 Zirndorf

Ruhige 3-Zimmerwohnung in grüner Lage - perfekt für den 2-Personenhaushalt



**530 €**

Kaltmiete

**72 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

#### RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	72 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	530 €
Warmmiete	800 €
Nebenkosten	270 €
Kaution	1.590 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1962
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1962
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

Heizungsart	Befeuerung
Zentralheizung	Gas

### Beschreibung zur Ausstattung

Nach Betreten der Wohnung befinden Sie sich in einem großzügigen Flur, von welchem aus Sie jedes Zimmer erreichen. Hier steht auch ein praktischer Einbauschrank für zusätzlichen Stauraum zur Verfügung.

Das Wohn- und das Arbeitszimmer sind mit Laminat ausgestattet und lassen viel Tageslicht in die Wohnung. Im großzügigen Schlafzimmer ist ebenso Laminat verlegt.

Das geflieste Tageslichtbad ist mit Badewanne, WC und Handwaschbecken ausgestattet. Für Warmwasser steht ein Gas-Durchlauferhitzer zur Verfügung.

Die geräumige Küche bietet genügend Platz für eine komplette Einbauküche mit allen Elektrogeräten. Der Boden der Küche ist gefliest.

In der Wohnung sind alle Decken und Wände weiß gestrichen. Die Fenster sind mit Rolläden ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein Keller und Dachgeschossabteil. Im Dachgeschoss können Sie bequem Ihre Wäsche trocknen.

Die Kosten für Warmwasser sind nicht in den Nebenkosten enthalten und werden durch den Mieter direkt abgerechnet.



## 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 Selbstauskunftsformular als Download Link zugeschickt.

Die hier angebotene 3-Zimmer Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1962. Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße in Zirndorf und doch verkehrsgünstig. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und bietet viel Platz, um Ihre Wohnräume zu verwirklichen. Das Wohn- und das Schlafzimmer sind nach Süden ausgerichtet. Durch die großen Fenster gelangt viel Tageslicht in die Wohnung und Sie erhalten eine helle und einladende Atmosphäre mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein wöchentlicher Hausmeisterdienst sorgt für Sauberkeit und Ordnung. Im Winter gibt es einen Schneeräumdienst.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor:

Dieser ist gültig bis: 08.11.2033

Baujahr lt. Energieausweis: 1962

Endenergieverbrauch beträgt : 145,5 kWh(m<sup>2</sup>a)

Wesentlicher Energieträger der Heizung: Erdgas E

Energieeffizienzklasse: E

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 Know-how und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil

## Lage

Diese 3-Zimmer Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Zirndorf. Die Umgebung zeichnet sich durch eine erstklassige Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants und eine hohe Lebensqualität aus. Von Ihrer Wohnung aus gelangen Sie in wenigen Gehminuten in die Zirndorfer Innenstadt oder ins Grüne. Die erstklassige Verkehrsanbindung sowohl per ÖPNV als auch mit dem Auto gewährleistet eine sehr gute Erreichbarkeit. Sie gelangen schnell in die nahegelegenen Städte Nürnberg und Fürth.

Zirndorf bietet zudem eine breite Palette von Freizeitmöglichkeiten, darunter zahlreiche Grünflächen und Parks, das familienfreundliche Bibert Bad mit Hallen- und Freibad sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.



Dieser ist gültig bis 8.11.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 145.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
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

\*\*\*\*\*

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. LEBENSRÄUME, 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 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.





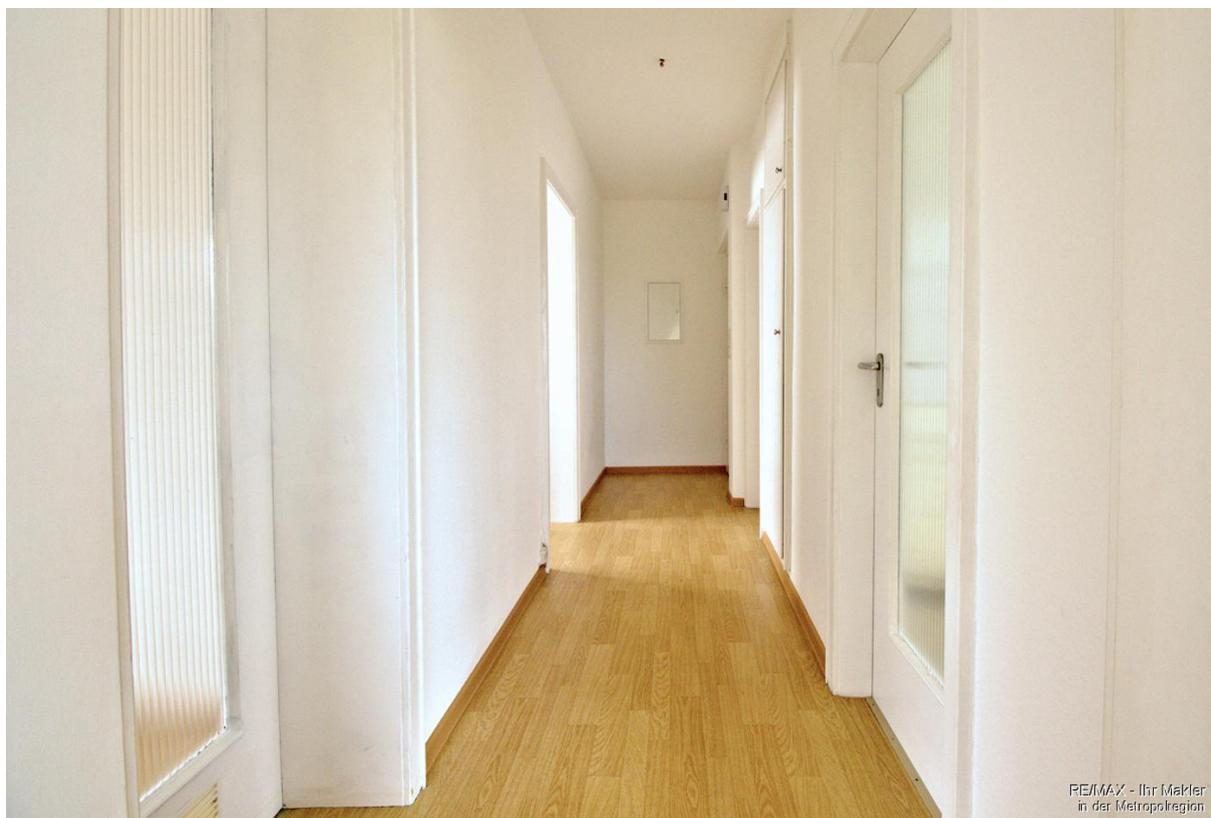
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - 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 - für Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - für Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolegion

**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 Metropolegion

