



90449 Nürnberg

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und neu saniertem Bad



1.000 €

Kaltmiete

83 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

andrea.wolf@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1938
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.000 €
Warmmiete	1.290 €
Nebenkosten	290 €
Kaution	3.000 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1938
----------------	------



Ausstattung

Küche

Einbauküche



Befeuerung

Öl



Beschreibung zur Ausstattung

- Erdgeschoss im Zweifamilienhaus
- Balkon
- neu saniertes Tageslichtbad mit Dusche und Waschbecken
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- separates WC
- Abstellkammer
- vorhandene Einbauküche
- Einbauküche auf Wunsch entfernbar
- Bodenbeläge nach Absprache erneuerbar bzw. individuell gestaltbar
- eigenes Kellerabteil



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 83 m² befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses in Nürnberg-Röthenbach.

Die Wohnung überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung und bietet neben einem großzügigen Wohnbereich zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen schönen Platz für entspannte Stunden.

Das Tageslichtbad wurde komplett neu saniert und ist mit einer modernen Dusche sowie einem Waschbecken ausgestattet. Besonders praktisch ist das separate WC. Eine zusätzliche Abstellkammer innerhalb der Wohnung sorgt für wertvollen Stauraum.

Die vorhandene Einbauküche kann von den zukünftigen Mietern weiterhin genutzt werden. Wer seine Küche lieber nach eigenen Vorstellungen gestalten möchte, kann die bestehende Küche auch entfernen lassen.

Bei den vorhandenen Bodenbelägen besteht ebenfalls Gestaltungsspielraum: Nach Absprache mit den Vermietern können diese erneuert werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass die neuen Mieter einen Bodenbelag nach eigenen Vorstellungen auswählen und verlegen bzw. verlegen lassen; eine Kostenübernahme kann individuell mit den Vermietern vereinbart werden.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil.

Insgesamt bietet viel Platz, einen klassischer Grundriss sowie die interessante Möglichkeit, einzelne Bereiche nach Absprache noch an die eigenen Vorstellungen anzupassen.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.12.2035
Baujahr lt. Energieausweis: 1938
Endenergiebedarf beträgt 250,8 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger ist Öl.
Energieeffizienzklasse ist H.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Röthenbach bei Schweinau. Die Straße ist überwiegend als Wohn- bzw. Anliegerstraße geprägt und bietet damit ein angenehmes Wohnumfeld, während gleichzeitig die Infrastruktur des Nürnberger Westens schnell erreichbar ist.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist sehr gut. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister befinden sich im näheren Umfeld. Auch Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar. Die Bushaltestelle Schnelldorfer Straße liegt nur wenige Gehminuten entfernt; zudem bietet der Bahnhof Nürnberg-Stein eine weitere Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für größere Einkäufe und eine gute Anbindung an das Nürnberger U-Bahn-Netz befindet sich das Zentrum von Röthenbach mit dem E center Schüller sowie der U-Bahn-Station Röthenbach in der Umgebung. Von hier aus ist die Nürnberger Innenstadt bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.



Auch der Freizeit- und Erholungswert der Lage überzeugt: Das nahegelegene Rednitztal und der Faberwald bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging- und Fahrradtouren und schaffen einen angenehmen Ausgleich zum Stadtleben.

Die Lage verbindet damit ruhiges Wohnen, kurze Wege für den täglichen Bedarf und eine gute Verkehrsanbindung – ideal für alle, die stadtnah wohnen möchten, ohne auf ein eher wohnlich geprägtes Umfeld verzichten zu wollen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.12.2035.
Endenergiebedarf beträgt 250.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.













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

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion