



## 90513 Zirndorf

# Herrliche Dachgeschosswohnung



**550 €**

Kaltmiete

**54 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 0911 / 255 228-17

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	54 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1905
Zustand	modernisiert

### Preise & Kosten

Kaltmiete	550 €
Warmmiete	685 €
Nebenkosten	135 €
Kaution	1.650 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1905
----------------	------



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Etagenheizung



### Befuerung

Gas



## Beschreibung zur Ausstattung

---

- 2 Zimmer
- gepflegte Vinylböden
- Tageslichtbad mit geräumiger Dusche, WC und Waschbecken
- Balkon
- optional Einbauküche gegen Ablöse
- Kellerabteil
- Waschmaschinenanschluss im Keller
- Gasetagenheizung, Sie rechnen direkt mit dem Energieversorger ab
- ruhige, zentrale Lage



## 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 charmante Wohnung bietet auf 54 m<sup>2</sup> eine behagliche Wohnatmosphäre. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt in den einladenden Wohnbereich, der durch seine großzügigen Fenster viel Tageslicht bietet. Der Raum ist ideal zum Entspannen und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke.

Die angrenzende Küche ist modern gestaltet und mit allen notwendigen Geräten ausgestattet. Sie bietet ausreichend Stauraum und eine angenehme Arbeitsfläche, um kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten. Die vorhandene Einbauküche gehört dem Vormieter und kann abgelöst werden.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Lage und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und zusätzliche Möbel. Von hier aus gelangen Sie auch auf den Balkon, der einen wunderbaren Blick über die Dächer der Umgebung bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit einer Dusche ausgestattet. Helle Fliesen sorgen für ein freundliches Ambiente.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.05.2029  
Baujahr lt. Energieausweis: 1905  
Endenergieverbrauch beträgt 191,1 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas  
Die Energieeffizienzklasse ist "F"

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

---

Diese Immobilie liegt in einer lebendigen und gut angebundenen Ecke Zirndorfs, die eine Vielzahl von Annehmlichkeiten bietet. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die Bushaltestelle Brücknerstraße, die eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Kulturelle und kulinarische Erlebnisse sind ebenfalls in der Nähe zu finden.

Diese Lage bietet eine ausgewogene Mischung aus städtischem Komfort und einer ruhigen Wohnatmosphäre, ideal für alle, die eine zentrale und dennoch entspannte Umgebung suchen.

## Sonstige Angaben

---



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.5.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 191.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.  
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](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. LEBENSÄUUME, LEBENSTRÄUUME. 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 Verlobungstermin. 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.



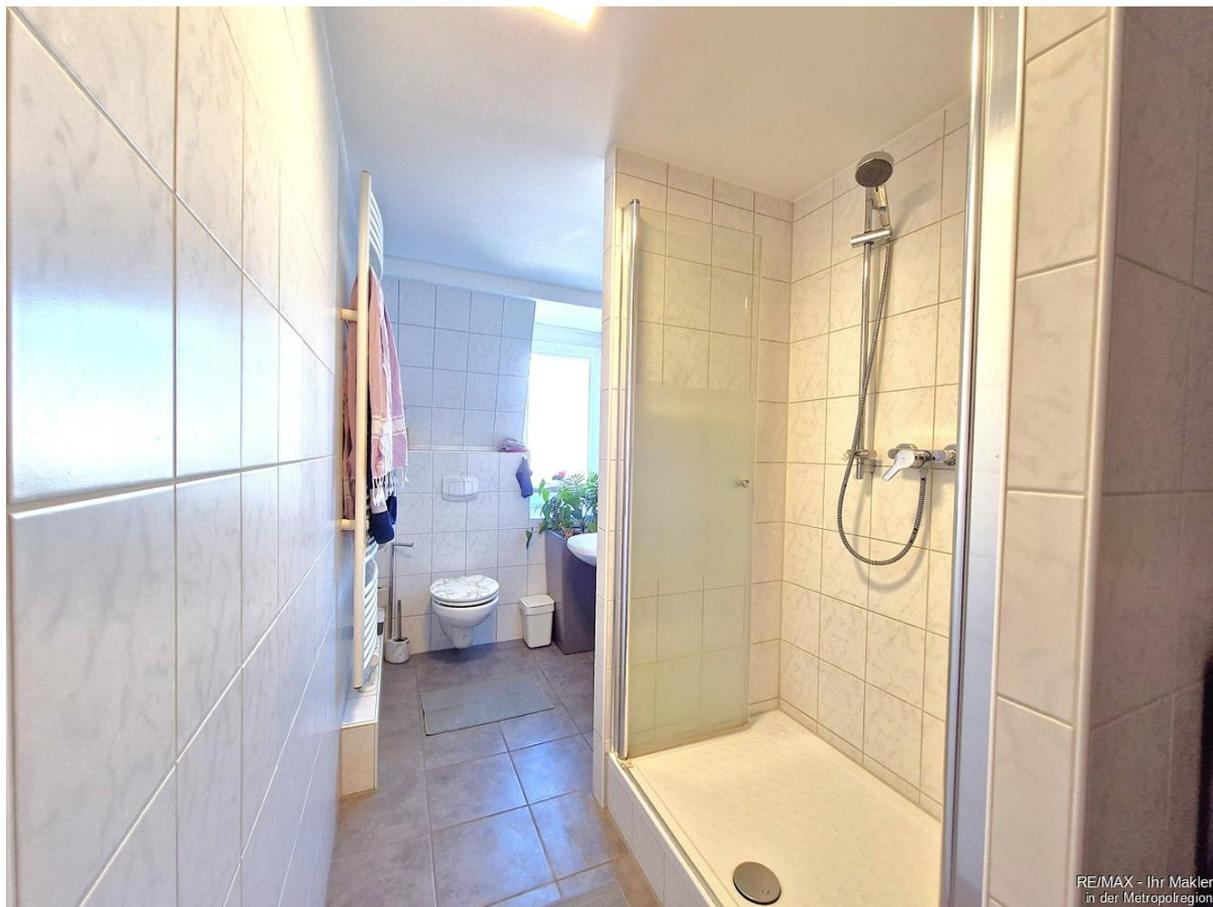


RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





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: IB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Metropolregion Nürnberg



**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