## 90425 Nürnberg

# Modernisiertes 5-Zimmer-Reihenmittelhaus mit Garten, Terrasse und Balkon




**1.550 €**
Kaltmiete

**126 m²**
Wohnfläche

**148 m²**
Grundstücksfläche

**5**
Zimmer

RE/MAX Servicepartner

## Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**
Nele Ludwig
Tel.: 00491621685108
nele.ludwig@remax.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 126 m² |
| Nutzfläche | 46 m² |
| Grundstücksfläche | 148 m² |
| Zimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| separate WCs | 1 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1972 |
| Zustand | gepflegt |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaltmiete | 1.550 € |
| Warmmiete | 1.810 € |
| Nebenkosten | 200 € |
| Kaution | 4.650 € |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Baujahr (Haus) | 1972 |

## Ausstattung

| Küche | | Heizungsart | |
|---|---|---|---|
| Einbauküche | ✓ | Zentralheizung | ✓ |

| Befeuerung | | Stellplatzart | |
|---|---|---|---|
| Gas | ✓ | Garage | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

Dieses gepflegte Reihenhaus aus dem Baujahr 1972 überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, fünf Zimmern und ein angenehmes Wohnambiente. Auf mehreren Ebenen bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich, eine separate Küche mit vorhandener Einbauküche inklusive Elektrogeräten sowie der Eingangsbereich und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss verfügt über ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Badezimmer. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer mit zusätzlicher Dusche und WC.

Auch im Außenbereich hat das Haus einiges zu bieten. Ein ca. 100 m² großer Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein Balkon ergänzt das attraktive Wohnangebot.

Umfassende Sanierung im Jahr 2021:

- Dach neu isoliert und eingedeckt, Dachgeschoss neu ausgebaut
- Vordere Fassade neu gedämmt und gesamtes Haus außen neu gestrichen
- Neue Laminatböden in den Wohnräumen
- Alle Wände frisch weiß gestrichen
- Neue Heizkörper
- Warmwasser über Elektro Durchlauferhitzer
- Neue Innentüren im Erdgeschoss und Obergeschoss
- WC und Dusche im Dachgeschoss erneuert
- Kellerwände neu gestrichen

Die Fenster wurden bereits 1993/94 durch zweifach isolierverglaste Fenster mit elektrischen Jalousien ersetzt.
Eine Garage kann optional für 60 € monatlich zusätzlich angemietet werden.

Dieses Haus verbindet großzügiges Wohnen mit einem schönen Außenbereich und zahlreichen bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und bietet dadurch ein attraktives Zuhause mit viel Platz zum Wohlfühlen!

## 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.

Das im Jahr 2021 umfassend sanierte Reihenhaus bietet fünf Zimmer auf mehreren Wohnebenen sowie eine großzügige und funktionale Raumaufteilung. Ein ca. 100 m² großer Garten, eine Terrasse und ein Balkon ergänzen das attraktive Wohnangebot.

Es liegt ein Energiebedarfs vor.
Dieser ist gültig bis 09.09.2031
Baujahr lt. Energieausweis: 1972
Endenergiebedarf beträgt 95,4 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas
Die Energieeffizienzklasse ist C

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

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage im Nürnberger Norden, die sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre und eine gute Infrastruktur auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind im näheren Umfeld vorhanden.

Familien profitieren von den nahegelegenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Darüber hinaus gewährleisten die Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr eine gute Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt und weiterer Stadtteile. Auch mit dem Pkw sind die umliegenden Stadtgebiete sowie das überregionale Straßennetz gut erreichbar.

Die Kombination aus einer etablierten Wohnlage, einer alltagsnahen Infrastruktur und einer guten Verkehrsanbindung macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Verbindung aus urbaner Nähe und einem gewachsenen Wohnumfeld.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.9.2031.
Endenergiebedarf beträgt 95.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
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.
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


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

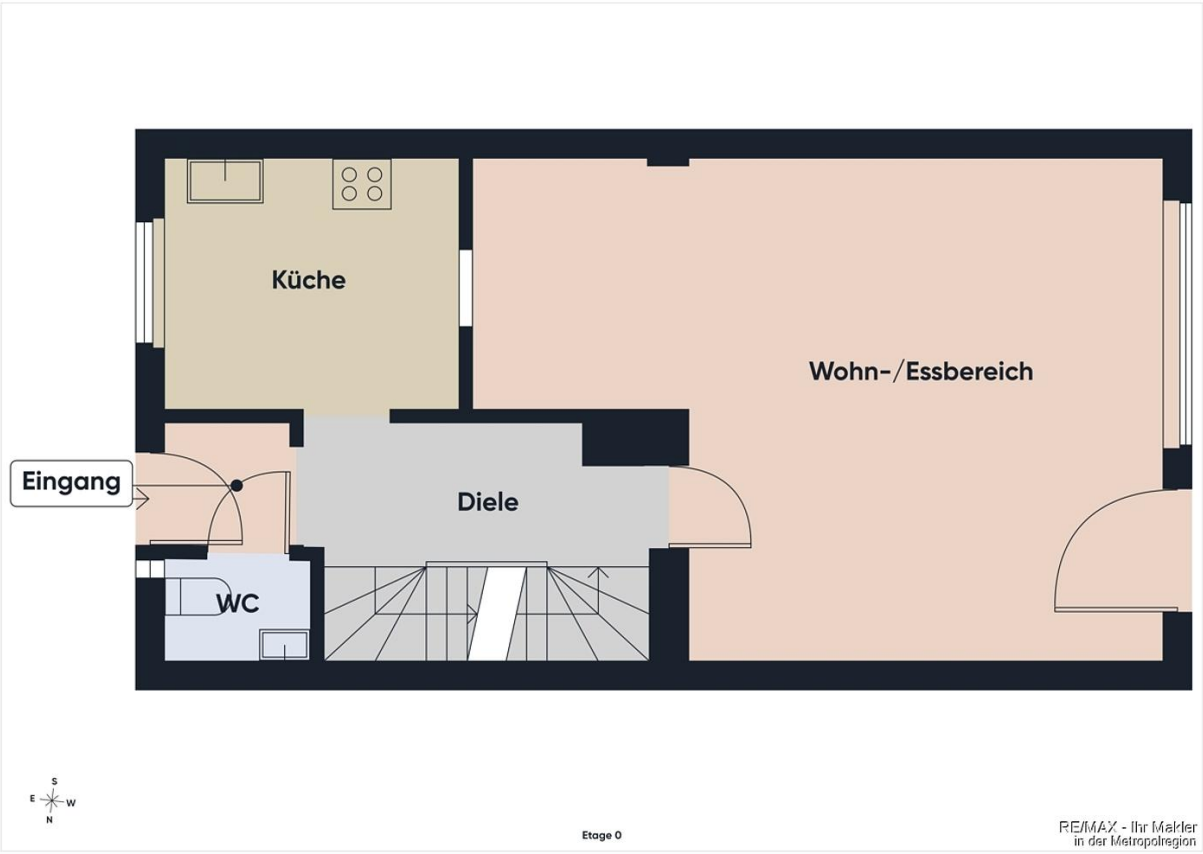

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

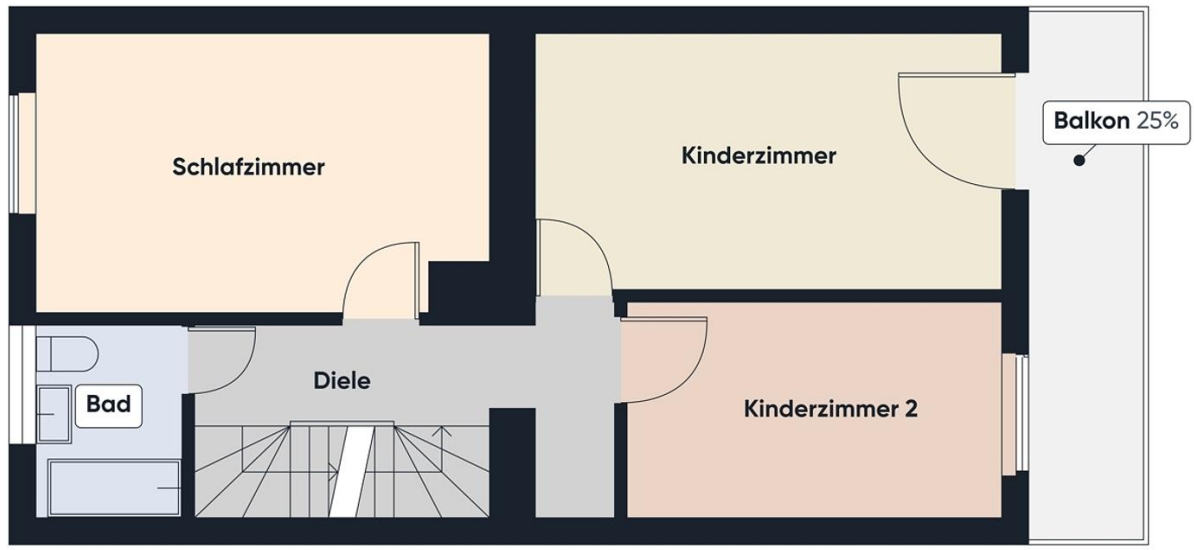

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

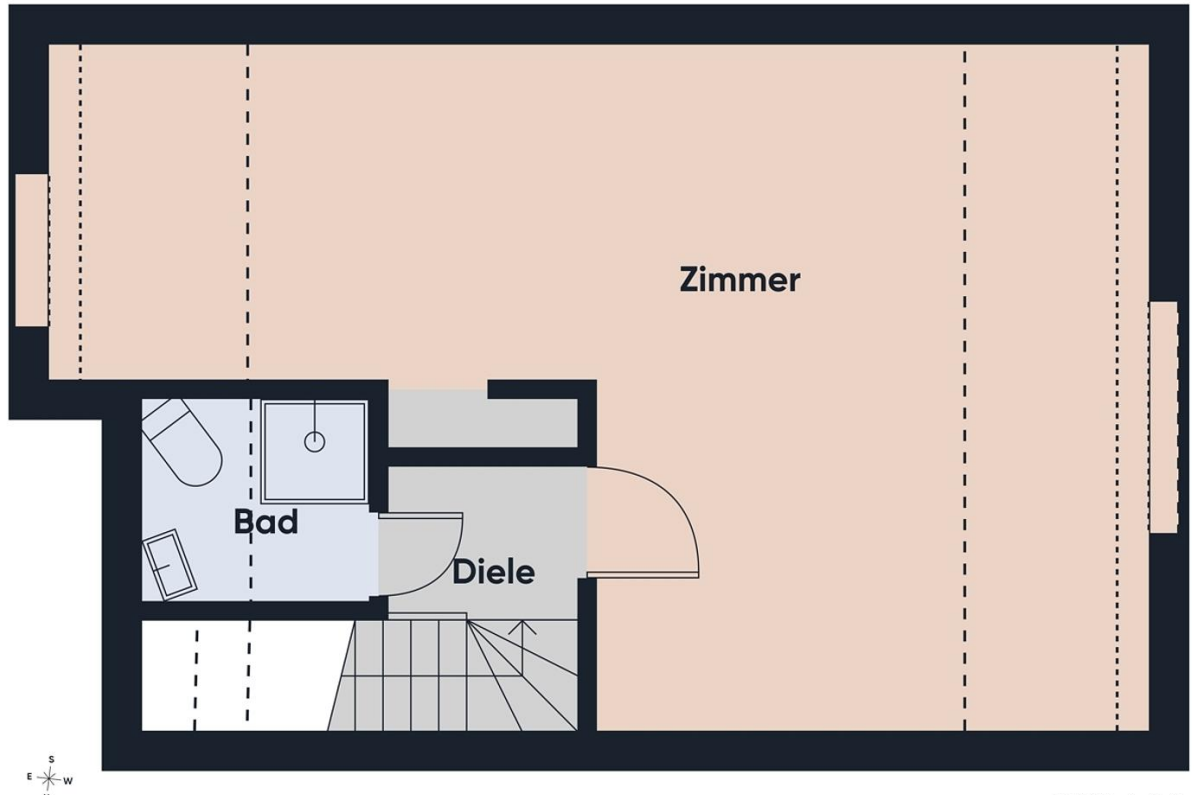

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


Küche
Wohn-/Essbereich
Eingang
Diele
WC
S
E
W
N
Etage 0
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



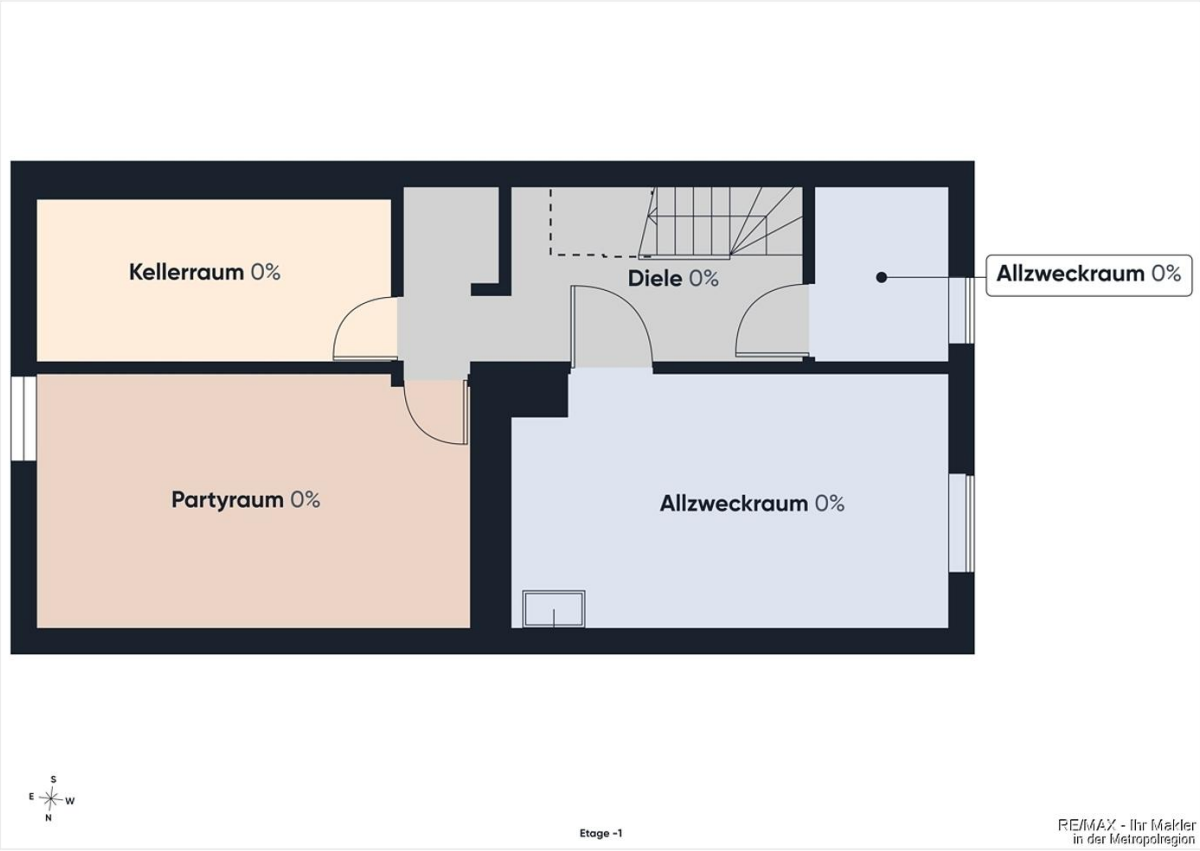

Etage 1

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion




Etage 2

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion




BELLEVUE
Best Property Agents
2026

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top Makler Nürnberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

REMAX Servicepartner

Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler

Heft 10/26
Gültig bis: 10/27

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 mich an.

Tel. 0162 / 16 85 108

**REMAX Servicepartner**
Nele Ludwig
Hauptstraße 11, 90547 Stein
www.remax-stein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion