



## 90613 Großhabersdorf

# Neu renovierte 3-Zimmer-Wohnung im Grünen



**800 €**

Kaltmiete

**85 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)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

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

### Preise & Kosten

Kaltmiete	800 €
Warmmiete	1.020 €
Nebenkosten	220 €
Kaution	2.400 €

### Zustand

Baujahr	1972
Zustand	teil- / vollsaniert



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung



### Befuerung

Öl



## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung ist komplett neu renoviert. Der Boden in Ihrer neuen Wohnung ist durchgängig in allen Räumen mit einem neuen hellgrüulichen Vinylboden ausgelegt. Die Decken und Wände sind frisch weiß gestrichen. Vom Flur auskommend betreten sie die Diele, in der Sie problemlos einen schönen geräumigen Essbereich einrichten können. Von der Diele aus gelangen Sie auch direkt in die Küche. Ihr Tageslichtbad wurde vollständig neu renoviert und ist mit Wanne und Waschbecken ausgestattet. Ihr WC ist ebenfalls frisch renoviert, mit Waschbecken und WC ausgestattet und befindet sich separat.

Genießen Sie Ihren wohlverdienten Feierabend auf Ihrem nach Südosten ausgerichteten Balkon in Ihrem neuen Zuhause.

In der Wohnung ist ein Glasfaseranschluss vorhanden. Das neue Belüftungssystem mit Wärmerückgewinnung sorgt auch für einen niedrigeren Energieverbrauch.



## 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.

Ihr neues Zuhause befindet sich im 2. OG eines 1972 errichteten Mehrfamilienhauses und kann ab sofort bezogen werden. In den Jahren 1986 und 1987 erhielt das Gebäude einen Vollwärmeschutz. Die vorhandene Ölzentralheizung sorgt für Wärme und warmes Wasser. Heizung und Warmwasser sind in den Nebenkosten enthalten. Ihre Waschmaschine können Sie im Keller in einem separaten Waschaum unter bringen oder im Bad. Ein geräumiger Kellerraum mit Fenster gehört ebenfalls zur Wohnung. Die Solaranlage für warmes Wasser senkt die Energiekosten. Im Keller können sie Ihre Fahrräder unterbringen.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.02.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1972  
Energieverbrauch beträgt 117 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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

Das beschauliche Großhabersdorf liegt ca. 20 Minuten westlich von Nürnberg.  
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar.  
In ca. 400m Entfernung erreichen Sie fußläufig die Bushaltestellen mit den Linien 113 und 114. Die beiden Buslinien verkehren regelmäßig zwischen Großhabersdorf und Nürnberg, bzw. dem S-Bahnhof Roßtal, von dort aus Sie auch schnell in alle möglichen Richtungen unterwegs sind.  
Großhabersdorf hat ein eigenes Naturfreibad, schöne Spielplätze, Kindergärten, eine Grundschule und viel Natur! Auch der Playmobil-Funpark ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. 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: IB 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](http://remax-wolf.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion