



## 90556 Cadolzburg

# Zentral Wohnen mit West-Balkon



**199.000 €**

Kaufpreis

**62 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1997
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Hausgeld	263 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1997
----------------	------



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Sie erwerben hier eine leere Wohnung die sich sehr gut zum Eigennutz oder auch super als Kapitalanlage eignet.

Die Ausstattung der angebotenen 2-Zimmer-Wohnung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- 2024 wird die Fassade neu gestrichen
- strapazierfähiger Vinylboden im Flur, Abstellraum und in der Küche, Laminatboden im Wohnzimmer, Teppichboden im Schlafzimmer.
- Decke als Betondecke, tapeziert und weiß gestrichen
- pflegeleichte Bodenfliesen im hell und zeitlos gefliesten Bad
- Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung (1997), mit Außenrollos
- Tageslichtbad, raumhoch verflies, mit Wanne, Waschbecken, WC, und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum für ihre alltäglichen Gegenstände
- Balkon mit Südwestausrichtung
- Vollwärmeeisung am Haus
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Trockenraum im Keller
- Tiefgaragenstellplatz

Nach kleinen, überschaubaren Auffrischungen im Innenleben, ist die Wohnung vielfältig nutzbar. Anschauen, selbst überzeugen und zuschlagen.



## Beschreibung

Angeboten wird eine top gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines im Jahre 1997 erbauten kleinen Wohnanlage mit insgesamt 13 Wohneinheiten und einer Tiefgarage innerhalb der alten Stadtmauer von Cadolzburg. Sie Wohnen absolut zentral, aber dennoch ruhig. Zu Ihrer Wohneinheit gehört ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil. Als Gemeinschaftsraum gibt es einen Trockenraum. Der Tiefgaragenstellplatz kann für zzgl. 17.000.-€ erworben werden. Ihre Fahrräder finden Platz in der Tiefgarage.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.12.2028  
Baujahr lt. Energieausweis: 1997  
Energieverbrauch beträgt 94,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas  
Die Energieeffizienzklasse ist "C"

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. 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

Der Markt Cadolzburg mit seinen ca. 10.400 Einwohnern ist geprägt von der auf einem Bergsporn thronenden Burganlage. Diese Burg ist mittlerweile ein Aktivmuseum und Teil der Burgenstraße. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Wald und angrenzende Felder, welche sich ausgezeichnet für Spaziergänge und zum Joggen eignen. Ebenso ist der Bahnhof und eine Bushaltestelle in wenigen Gehminuten zu erreichen. Vom wenige hundert Meter entfernten, 25 Meter hohen Aussichtsturm "Bleistift" genießen Besucher einen herrlichen Ausblick auf die Landschaft und die umliegenden Gemeinden. In Verbindung mit der guten Infrastruktur bietet Cadolzburg ein lebenswertes und familienfreundliches Umfeld.

Vor Ort gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die bequem zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar sind. Darunter eine Auswahl an Fachgeschäften, Supermärkten, Drogerien, Cafés und Gaststätten. Abgerundet wird das Angebot durch Ärzte, Apotheken, Dienstleister und Handwerksbetriebe. Für die Kinderbetreuung sowie an Bildungseinrichtungen sind drei Kinderkrippen, vier Kindergärten, zwei Kinderhorte sowie zwei Grundschulen und eine Mittelschule vorhanden. Die weiterführenden Bildungseinrichtungen wie z.B. Realschule und Gymnasium liegen in Zirndorf, Oberasbach, Langenzenn, Fürth und Nürnberg.

Hervorragend ist auch die zentrale Lage in der Metropolregion Nürnberg mit sehr guten Verbindungen: über die B8/Südwesttangente erreicht man Fürth und ca. 15 Minuten sowie Nürnberg in 20 Minuten. Mit der "Rangaubahn" gelangt man im 30-Minuten-Takt zum Fürther Hauptbahnhof.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.



Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

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. In Immobilien weltweit die Nummer 1**

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?



**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 0911 / 255 228-0**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Hauptstr. 11 • 90547 Stein  
[www.remax-stein.de](http://www.remax-stein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion