



## 90431 Nürnberg

# Neuwertig und barrierefrei Wohnen mit eigenem Gartenanteil



**375.000 €**

Kaufpreis

**86 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	375.000 €
Hausgeld	351 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2011
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2011
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

barrierefrei ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### 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 neuwertige und bezugsfertige Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil und Wintergarten. Der ca. 40m<sup>2</sup> große Gartenanteil schließt direkt an Ihre nach Südwesten ausgerichtete Terrasse an.

Ausstattung:

- zeitloser und moderner Laminatboden in den Wohnräumen
- moderner Fliesenbelag im Flur und in der Küche
- Kunststofffenster 2fach - Isolierverglast mit Außenrollos
- zeitgemäß gefliestes Bad und Gäste - WC
- sehr modernes Bad mit Badewanne, bodengleicher Dusche mit Glasabtrennung, Waschtisch, in die Wand eingelassener großer Wandspiegel mit Beleuchtung und WC
- Gäste - WC mit Handwaschbecken
- Wintergarten mit bodentiefen Fenstern und Blick Richtung Gartenanteil
- in jeden Zimmer Kabelanschluss
- Aufzug
- barrierefreie Bauweise
- Kellerabteil mit Licht und Stromanschluss
- Tiefgaragenstellplatz

Sie erwerben hier eine sehr schöne und neuwertige Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten. Überzeugen Sie sich selbst von der herrlichen Wohnung bei einem Besichtigungstermin



## Beschreibung

Die kleine Wohneinheit aus 2 Häusern aus dem Baujahr 2011 mit seinen 16 Einheiten, ist sehr gepflegt und in einem neuwertigen Zustand. Die Anlage wurde bereits altersgerecht gebaut und es ist alles barrierefrei. Im Untergeschoß stehen Kellerabteile mit Stromanschluss für jede Wohnung zur Verfügung. Als Gemeinschaftsräume gibt es einen Fahrradraum, Trockenraum und einen Waschraum mit Stellplatz für ihre Waschmaschine und Trockner. Für Ihr Fahrzeug können Sie einen Tiefgaragenstellplatz für zzgl. 15.000 € erwerben. Von der Tiefgarage kommen Sie bequem und trockenen Fußes mit dem Aufzug zu Ihrer neuen Wohnung im Erdgeschoss.

Grünflächen vor und hinter den Häusern geben ein angenehmes Wohngefühl.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 02.03.2031  
Baujahr lt. Energieausweis: 2011  
Energieverbrauch beträgt 67 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holzpellet  
Die Energieeffizienzklasse "B"

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

In der westlichen Außenstadt bei bester Infrastruktur, in ruhiger gewachsener Lage wurde hier von der Schultheiß Projektentwicklung vor gut 12 Jahren ein Mehrfamilienhaus errichtet. Die U-Bahn Nürnberg Großreuth bei Schweinau ist fußläufig erreichbar, ebenso die U-Bahn Gustav-Adolf-Straße. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfes sind in relativer Nähe, ebenso Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheke. Sie sind zentral angebunden und dennoch leben sie in einer ruhigen, gefragten Umgebung in zentraler Nürnberger Lage.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.3.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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)

\*\*\*\*\*

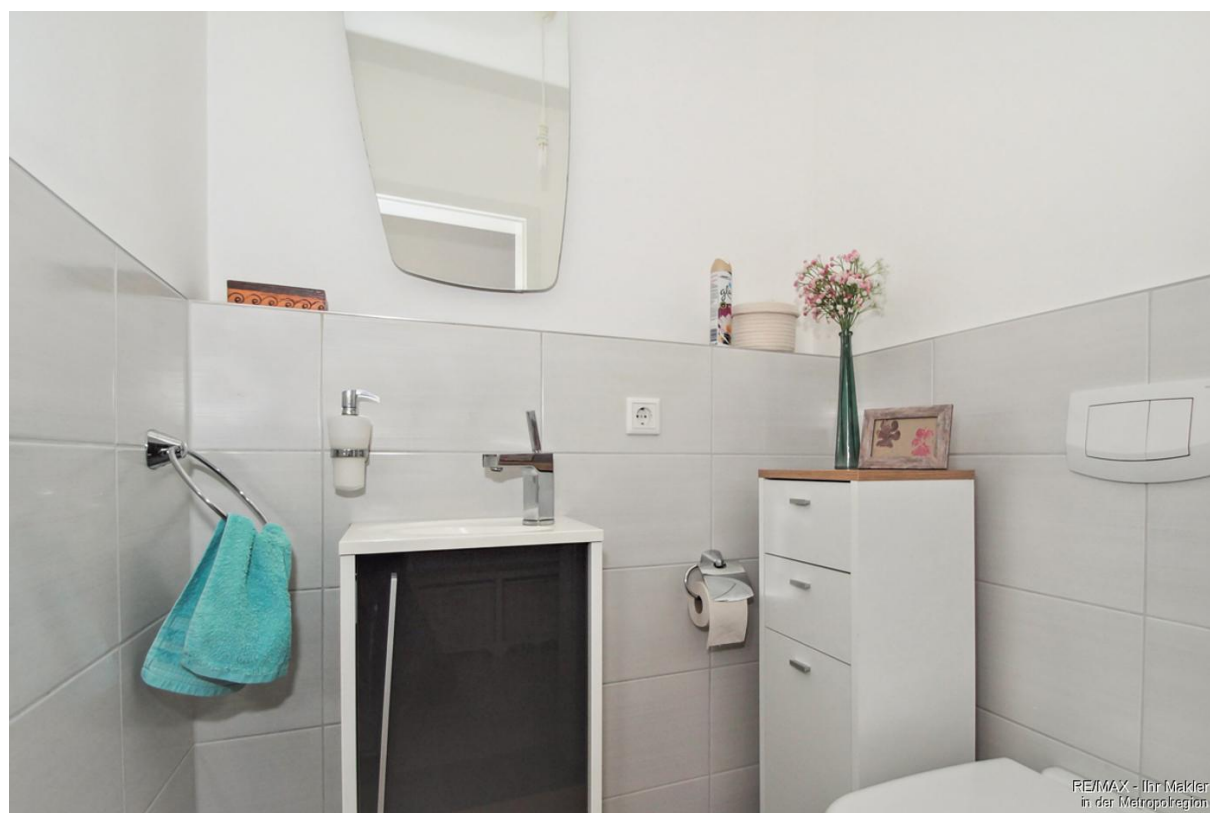
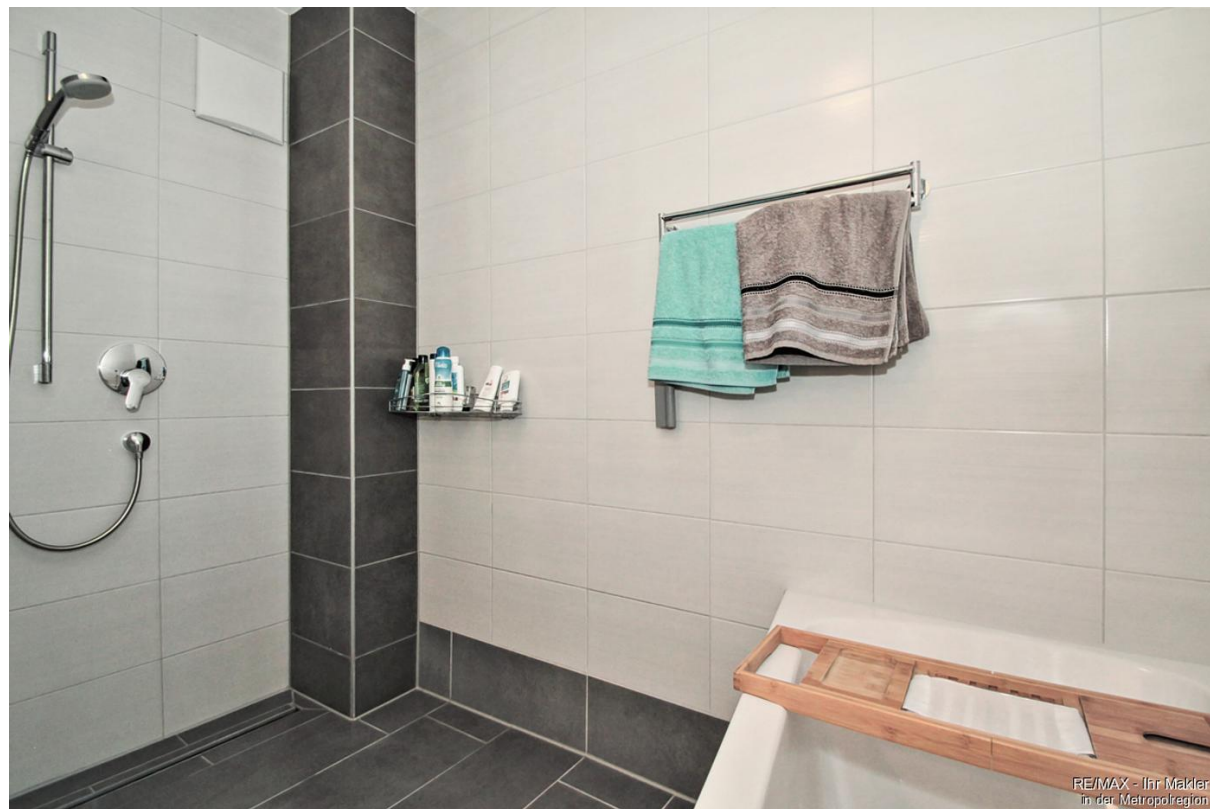
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich 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. 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