



90449 Nürnberg

Westblick vom Balkon, geräumig und alles "Neu" für Sie



320.000 €

Kaufpreis

85 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1971
Zustand	teil- / vollsaniert

Preise & Kosten

Kaufpreis	320.000 €
Hausgeld	335 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1971
----------------	------



Ausstattung

Heizungsart

Fernwärme ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Aufsperrern und einziehen lautet die Devise.

Die Wohnung ist Erstbezug nach einer kompletten Sanierung.

Die Ausstattung beschreibt sich in Stichpunkten wie folgt.

- Wände und Decken frisch weiß gestrichen
- Bodenbeläge in allen Wohnräumen Parkett, in Flur und Küche hochwertiger Vinylboden
- 2fach Kunststoffisoliertglasfenster mit Außenjalousien
- Bad mit großer Dusche, Glasduschabtrennung und Waschbecken
- separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- großer neu gefliester Westbalkon mit Blick in das Grüne
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- geräumiges Kellerabteil mit Stromanschluss

Jetzt liegt es an Ihnen, ob Sie diese schöne und bezugsfertige Wohnung in Live besichtigen wollen.



Beschreibung

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.

Hell und offen, einladend und freundlich, charmant und liebenswert – so lässt sich diese Wohnung am besten beschreiben. Sie befindet sich im 4. Obergeschoss (mit Aufzug) eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 16 Wohneinheiten. Die gesamte Wohnanlage wird von einem Hausmeisterdienst betreut und ist rundherum von Grünflächen umgeben. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und es gibt einen separaten Tiefgaragenstellplatz für zuzüglich 15.000.-€. Der Gesamtkaufpreis der Wohnung inkl. dem Tiefgaragenstellplatz beträgt 335.000.-€

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.02.2029
Baujahr lt. Energieausweis: 1971
Energieverbrauch beträgt 101,70 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme
Die Energieeffizienzklasse ist "D"

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

Nürnberg-Röthenbach ist ein zentraler und attraktiver Wohnort. Hier in der Siedlung lebt es sich ruhig. Viele Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Ärzte, Banken, Schulen usw. sind ebenfalls in der Umgebung. Zur U-Bahnstation und dem Anschluss an die Buslinien gehen Sie gerade mal 3-5 Minuten zu Fuß. Mit dem Auto kommen Sie leicht nach Nürnberg-Mitte, Fürth oder Schwabach, als auch auf die Südwesttangente in alle Richtungen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.2.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 101.70 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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

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. LEBENSÄUÄUME, 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 - Ihr Makler
in der Metropolregion







RE/MAX – Ihr Makler
in der Metropolregion















RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





Capital

—  —

**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Nürnberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





BELLEVUE

Best Property
Agents
2026

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. 0171 / 58 79 963

RE/MAX Immobilien

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion