## 90441 Nürnberg

# Neuwertige Wohnung in einem gepflegten Anwesen

**234.900 €**
Kaufpreis

**62 m²**
Wohnfläche

**3**
Zimmer

RE/MAX Die Immobilienmakler! Regional. National. International.

## Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**
Claus Hertel
Tel.: 004991125522822
claus.hertel@remax.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 62 m² |
| Zimmer | 3 |
| Balkone / Terrassen | 1 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 234.900 € |
| Hausgeld | 240 € |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Baujahr (Haus) | 1960 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1960 |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

| Küche | | Heizungsart | |
|---|---|---|---|
| Einbauküche | ✓ | Etagenheizung | ✓ |

| Befeuerung | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Kernsanierung 2011
- Wohnfläche: ca. 62 m²
- Anzahl der Zimmer: 3
- Bodenbeläge: Hochwertige Natursteinfliesen im Wohnzimmer und in den weiteren Zimmern, Fliesen im Bad
- Balkon überdacht und gefliest
- Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Heizung: Zentralheizung mit moderner Gastherme
- Badezimmer: Voll ausgestattetes Bad mit Dusch-Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Küche: Einbauküche mit modernen Elektrogeräten
- Balkone: Ein Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer
- Türen aus CPL-Kunststoff in Holzoptik
- Elektrik: Moderne Elektroinstallation mit mehreren Steckdosen in jedem Raum
- Wände: Glatt verputzt und weiß gestrichen
- Keller: Separater Kellerraum zur zusätzlichen Lagerung
- Parkmöglichkeiten: Stellplatz im Freien verfügbar

Am Haus selber haben bereits folgende Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden:

- Überarbeitung der Fassaden (komplett neuer Anstrich)

- Austausch neue Hauseingangstüre

- Austausch / Erneuerung Dachrinnen und Fallrohre

Ein eigener Stellplatz ist auf monatlicher Mietbasis mit 60,00 € erhältlich.

Jetzt liegt es nur noch an Ihnen, wann Sie den Besichtigungstermin für die Immobilie vereinbaren.

## 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.

Diese charmante in 2011 kernsanierte Etagenwohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit drei Zimmern. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller Flur, der direkt in die weiteren Räume führt.

Das großzügige Wohnzimmer ist der ideale Ort zum Entspannen und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre.

Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Der angrenzende Balkon ist voll überdacht und lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und bietet zusätzliche Entfaltungsfläche.

Das Schlafzimmer und das zusätzliche Zimmer mit bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und verfügt über Tageslicht.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre praktische Aufteilung und die lichtdurchfluteten Räume. Mit einem Kaufpreis von 234.900 € ist sie ein attraktives Angebot für diejenigen, die eine gemütliche sowie moderne und gut gelegene Wohnung suchen.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.01.2030.
Baujahr lt. Energieausweis: 1960
Endenergieverbrauch beträgt 154,3 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 - Schweinau, eine gute Ausgangsposition für Ihr Leben! Viele Einkaufsmöglichkeiten in Fussnähe. Öffentliche Verkehrsmittel (z.B.U-Bahn)
direkt vor der Haustüre. Parkplätze gibt es in den Strassen rund um das Objekt. Ärzte, Banken, Dienstleistungen und mehr gibt es in unmittelbarer Nähe.
Für Fernfahrten sind Sie in knapp 2-3 Minuten auf der Südwesttangende oder in ca. 5-8 Minuten auf dem Frankenschnellweg.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.1.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 154.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.
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

FLEUR DE PARIS
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
Stein-Nürnberg-Fürth
Schwabach-Ansbach
Balkon 50%
1.93 (3.86) m²
Schlafzimmer
9.79 m²
Schlafzimmer
15.51 m²
Küche
6.39 m²
Diele
5.36 m²
Badezimmer
4.05 m²
Wohnzimmer
18.66 m²
Wohnfläche(1)
61.69 m²
(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).
Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Nürnberg
Höchstnote für
RE/MAX Immobilien
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

BELLEVUE
Best Property Agents
2025
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 / 153 202 83**

**RE/MAX Immobilien**
Sören Ströhlein
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach
remax-stroehlein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion