



## 90425 Nürnberg

# Investition in Lebensfreude – Eigentumswohnung in Thon / Schnepfenreuth



**249.000 €**

Kaufpreis

**65,92 m²**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Dominik Dietrich

Tel.: 004991125522826

[dominik.dietrich@remax.de](mailto:dominik.dietrich@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,92 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1988
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Hausgeld	262 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1988
----------------	------



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Diese gepflegte Wohnung überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre:

Über die einladende Diele gelangt man in alle Räume der Wohnung. Das geräumige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Immobilie. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein freundliches, offenes Ambiente. Vom Wohnzimmer aus führt der Zugang auf den sonnigen Balkon, der zusätzlichen Raum zum Entspannen und Wohlfühlen bietet.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche. Ein Fenster sorgt für angenehme Belichtung und Belüftung.

Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und Stauraum, ideal für erholsame Nächte und eine behagliche Atmosphäre.

Das geräumige Badezimmer ist weiß gefliest, verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche.

Ein Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum, während ein optionaler Tiefgaragenstellplatz das Angebot ideal ergänzt, ein echtes Plus an Komfort und Wertbeständigkeit.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand.

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 !



## 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.

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1988 erwartet Sie diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von knapp 65 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung, den angenehmen Wohnkomfort und die ruhige Lage, die ein entspanntes Zuhause verspricht.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die einladende Atmosphäre eines gut verwalteten Gebäudes.

Ergänzt wird das Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden Kellerraum, der praktische Lagermöglichkeiten bietet. Ein echtes Highlight ist die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz zusätzlich zu erwerben – ein Komfort, der den Alltag spürbar erleichtert und den Wert der Immobilie nachhaltig unterstreicht.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit solider Ausstattung und einer Energieeffizienzklasse D.

Ob als nachhaltige Kapitalanlage oder zur Eigennutzung – diese Immobilie vereint Stabilität, Komfort und Werterhalt auf ideale Weise.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 249.000 €.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional für 16.000 € erworben werden.

Der Gesamtkaufpreis für die Immobilie einschließlich des Stellplatzes beträgt 265.000 €.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 04.03.2034.

Baujahr lt. Energieausweis: 1988

Energieverbrauch beträgt 121,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.

Die Energieeffizienzklasse ist "D".

## Lage

Nürnberg - Thon/Schnepfenreuth – DIE Lage in Nürnberg! Hier, im beliebten Stadtteil im Nürnberger Norden, verbindet sich ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung, ebenso wie gemütliche Cafés, Restaurants und verschiedene Dienstleister. Öffentliche Verkehrsmittel in Form von Bus und Bahn bringen Sie schnell und bequem in die Innenstadt oder in andere Nürnberger Stadtteile.

Auch für Pendler ist die Lage ideal, der Flughafen Nürnberg ist in nur etwa fünf bis zehn Minuten erreichbar, und über die nahegelegene A3 haben Sie eine hervorragende Anbindung in Richtung Frankfurt, München sowie in den Norden und Osten Deutschlands.

Naturfreunde und Erholungssuchende schätzen besonders die Nähe zum Knoblauchsland mit seinen zahlreichen Hofläden, Feldern und Spazierwegen, hier lässt sich „Natur pur“ genießen. Für Freizeit und sportliche Aktivitäten bieten der nahegelegene Marienbergpark mit seinen weitläufigen Grünflächen, Rad- und Wanderwegen sowie mehrere öffentliche Sportanlagen vielfältige



Möglichkeiten.

Thon/Schnepfenreuth steht damit für eine perfekte Kombination aus urbaner Nähe, naturnahem Wohnen und hoher Lebensqualität, ein Standort, an dem man sich rundum wohlfühlen kann.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.  
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](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. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. 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



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



# 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. 0173 / 80 171 94**

**RE/MAX Immobilien**  
Dominik Dietrich  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-stein.de](http://remax-stein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



# BELLEVUE

Best Property  
Agents

# 2026

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion