



## 90427 Nürnberg

# Hier haben Sie die Wahl, Eigennutz oder Kapitalanlage



**185.000 €**

Kaufpreis

**56 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)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche 56 m<sup>2</sup>

Zimmer 2

### Energieausweis

Baujahr (Haus) 1973

### Preise & Kosten

Kaufpreis 185.000 €

Hausgeld 325 €

Aussen-Courtage 3,57% Provision

### Zustand

Baujahr 1973

Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Wohnfläche: ca. 56 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1973
- Zimmer: 2
- Energieeffizienzklasse: D
- Heizung: Öl-Zentralheizung Bj. 2012
- Aufzug
- Bodenbeläge: Laminat in allen Wohnräumen, weißer Fliesenboden in Flur und Küche
- Badezimmer: Badewanne, Waschtisch, WC, weiß gefliest mit grauem Marmorboden
- Fenster: Kunststoffisoliertglasfenster (Bj. 2001) mit Außenrollos
- Decken und Wände: tapeziert und weiß gestrichen
- Abstellschrank im 2ten Flur
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

Entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet und investieren Sie in Ihre Zukunft.



## 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 Anwesen aus dem Jahr 1973 erwartet Sie diese gut aufgeteilte Wohnung, mit Tiefgaragenstellplatz zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, die durch ihre Helligkeit bestechen. Die Wohnungstür im 3. Obergeschoss erreichen Sie bequem mit dem Aufzug. Ihr Auto stellen Sie auf ihrem dazugehörigen Tiefgaragenstellplatz ab und kommen trockenen Fußes in das Haus. Selbstverständlich gehört zu dieser Wohnung auch eine Kellerabteil. Als Gemeinschaftsräume gibt es einen Waschraum und Trockenraum.

Diese Wohnung ist eine hervorragende Gelegenheit für Immobilieninteressenten, als Kapitalanlage oder auch zum Eigennutz.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.05.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1973  
Endenergieverbrauch beträgt 119,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
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

Der westliche Nürnberger Wohnstadtteil Schniegling bietet vieles. Sie sind schnell in Fürth und Erlangen und der Nürnberger Stadtkern ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit zu erreichen. Die Buslinien 39 und 175 erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu Fuß in nur wenigen Minuten erreichbar.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 119.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
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. 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 - Ihr Makler  
in der Metropolregion





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  
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. 0163 / 70 80 455**

**RE/MAX Immobilien**  
Gerhard Lehmeier  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-lehmeier.de](http://remax-lehmeier.de)

**RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion**

