



## 90443 Nürnberg

# Zentral gelegene 3-Zimmer-Wohnung



**229.900 €**

Kaufpreis

**78 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

[andrea.wolf@remax.de](mailto:andrea.wolf@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche   | 78 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                 |
| Schlafzimmer | 2                 |
| Badezimmer   | 1                 |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1956     |
| Zustand | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 229.900 €       |
| Hausgeld        | 210 €           |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1956 |
|----------------|------|



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Kunststoff-Doppelsolierglasfenster 2020 erneuert
- Tageslichtbad mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Bad 2020 komplett erneuert
- Gasetagenheizung
- Laminat und Fliesenboden in der Wohnung
- Gepflegte Einbauküche mit E-Geräten
- Kellerabteil

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der Wohnung.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen als Download Link zugeschickt.

Diese gepflegte 3 Zimmer Etagenwohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet einen alltagstauglichen Grundriss und Räume, die sich flexibel an moderne Wohn- und Arbeitsgewohnheiten anpassen lassen.

Nach dem Eintreten gelangen Sie in den zentralen Flurbereich, von dem aus die Räume gut erreichbar sind. Die Wohnung wirkt durch die großen Fensterflächen angenehm hell und bietet eine klare Aufteilung ohne verschenkte Fläche.

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und eignet sich ideal für eine komfortable Sofaecke sowie ein TV oder Medien Setup. Der Raum bietet genügend Platz, um Wohnen und Entspannen sauber zu trennen.

Die Küche ist als separater Raum ausgeführt und mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet. Ein kleiner Essplatz ist integrierbar, ideal für den schnellen Kaffee am Morgen oder das Abendessen unter der Woche.

Das Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Das dritte Zimmer ist vielseitig nutzbar, zum Beispiel als Homeoffice, Gästezimmer oder Fitnessraum. Damit lässt sich der Alltag mit zwei Arbeitsplätzen oder wechselnden Nutzungen unkompliziert organisieren.

Das Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über eine Dusche. Zusätzlich ist Platz für Waschmaschine und Trockner vorhanden, was den Alltag spürbar erleichtert. Das Bad wurde 2019 komplett renoviert.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 04.07.2029.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1956  
Endenergieverbrauch beträgt 91,8 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

## Lage

Die Wohnung liegt in einem urban geprägten Teil der Nürnberger Südstadt, der im Alltag vor allem durch kurze Wege und eine sehr gute Anbindung überzeugt. Hier lässt sich der Arbeitstag effizient organisieren und der Feierabend spontan gestalten, ohne lange Fahrten einplanen zu müssen.

Für den schnellen Einkauf sind mehrere Supermärkte in der Nähe, darunter REWE und NORMA, beide in wenigen Minuten erreichbar. Das macht die Lage besonders angenehm, wenn man unter der Woche wenig Zeit hat und trotzdem flexibel bleiben möchte.

Für Bewegung ist ebenfalls gesorgt. Es gibt mehr Fitness- und Sportzentren, wenn es nach Feierabend eher Training als Sofa sein soll.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr stark. Die U Bahn und Straßenbahn sind in der Nähe und bieten eine schnelle Verbindung Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist damit ebenfalls zügig erreichbar, was Pendeln und spontane Wochenendtrips deutlich erleichtert.



Mit dem Auto profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit der überregionalen Straßen, sodass Termine im Stadtgebiet und im Umland unkompliziert planbar sind.

Eine Lage, die sich an ein modernes, aktives Stadtleben anpasst: Einkaufen in der Nähe, abwechslungsreiche Gastronomie, Sportangebote für unterschiedliche Routinen und eine sehr gute ÖPNV Anbindung für Alltag und Reisepläne.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.7.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

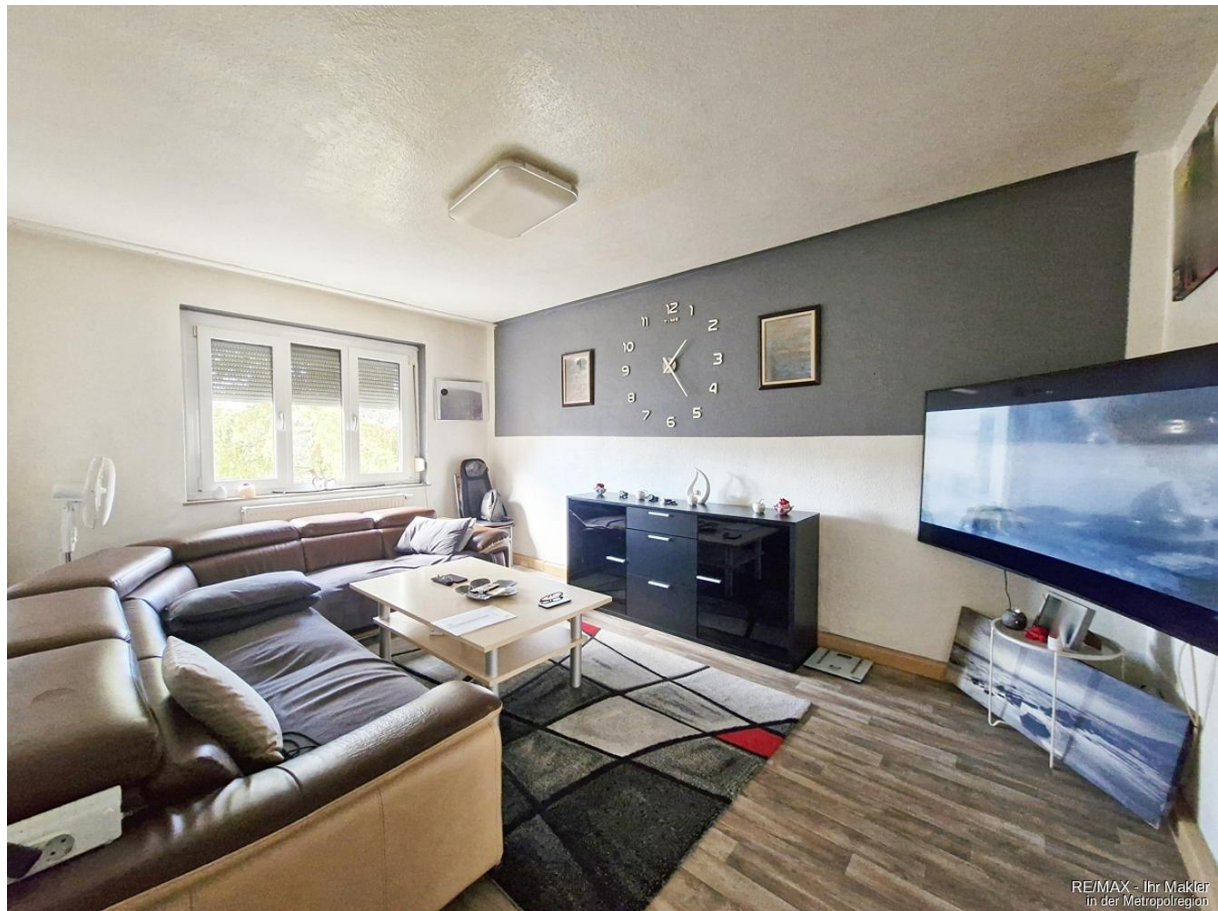
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

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 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

# 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. 0151 / 115 503 64**

**RE/MAX Immobilien**

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

[remax-wolf.de](http://remax-wolf.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion