



## 90439 Nürnberg

# 3-Zimmer-Wohntraum in St. Leonhard – zentral, modern, bezugsbereit



**449.000 €**

Kaufpreis

**93 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Dominik Dietrich

Tel.: 004991125522826

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

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2

## Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Hausgeld	435 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

## Energieausweis

Baujahr (Haus)	2018
----------------	------

## Zustand

Baujahr	2018
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Nachdem Sie das moderne Wohnhaus aus dem Baujahr 2018 betreten haben, gelangen Sie bequem mit dem Aufzug in das 2. Obergeschoss. Schon beim Eintreten in die Wohnung empfängt Sie eine einladende Garderobe mit offenem Übergang in den Flur, der perfekte Platz, um Mäntel und Schuhe stilvoll zu verstauen.

Zur linken Seite befinden sich ein praktischer Abstellraum sowie ein separates Gäste-WC. Der Flur führt Sie harmonisch in alle weiteren Räume der Wohnung.

Auf der rechten Seite öffnet sich das Herzstück der Wohnung, der großzügige Wohn- und Essbereich. Hier vereinen sich wohnen, genießen und entspannen auf stilvolle Weise. Große Fensterflächen sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre, welche zum Verweilen einlädt, sei es beim gemütlichen Fernsehabend oder beim Sonntagsfrühstück mit der Familie.

Die moderne, hochwertig ausgestattete Einbauküche mit Elektrogeräten lässt die Herzen von Hobbyköchen höherschlagen. Dank des offenen Raumkonzepts bleibt man stets mit Familie oder Gästen in Kontakt. Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie auf die überdachte Loggia, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Direkt gegenüber der Eingangstür befindet sich das stilvolle Badezimmer, gehalten in zeitlosem weiß. Hier erwarten Sie eine Dusche, eine Badewanne sowie ein praktischer Waschmaschinenanschluss, ideal für Ihren Alltag.

Auf der linken Seite der Wohnung liegen die beiden Schlafzimmer. Dank der großen Fenster genießen Sie hier viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Von einem Schlafzimmer aus haben Sie zudem Zugang zu einem teilüberdachten Balkon, der ruhig zum Innenhof ausgerichtet ist, ein privater Rückzugsort für erholsame Momente.



## 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 moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2018 mit insgesamt 18 Wohneinheiten.

Die Wohnung bietet auf ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein stilvolles und komfortables Zuhause. Mit der Energieeffizienzklasse B überzeugt sie durch moderne Bauweise und niedrige Energiekosten.

Im Mittelpunkt steht der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener, hochwertig ausgestatteter Einbauküche. Große Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den überdachten Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Das Schlafzimmer ist lichtdurchflutet und gemütlich, das zweite Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden. Das moderne Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche bietet zusätzlichen Komfort.

Die Wohnanlage überzeugt durch eine hochwertige Bauausführung mit Wärmedämmung, 3-fach-Verglasung und erhöhtem Schallschutz. In den Wohnräumen sorgt Fertigparkett in Buche für eine warme, einladende Atmosphäre.

Ein Carportstellplatz rundet das attraktive Angebot ab.

Diese Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine gepflegte Umgebung legen.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.09.2029.  
Baujahr lt. Energieausweis: 2018  
Endenergiebedarf beträgt 56,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

## Lage

Die Immobilie liegt in der lebendigen und gut angebundenen Region Sankt Leonhardt, welche durch ihre hervorragende Infrastruktur besticht. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert. Der nächste Supermarkt ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was den Einkauf von Lebensmitteln besonders bequem macht.

Für kulinarische Genüsse stehen Ihnen mehrere Restaurants zur Auswahl, die ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt gelangen können. Auch die Autobahn ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Für Ihre Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Sportbegeisterte können sich in nahegelegenen Fitnessstudios und Sportstätten auspowern. Auch das Abendprogramm kommt nicht zu kurz, denn die hohe Dichte an Bars und Unterhaltungsmöglichkeiten sorgt für abwechslungsreiche Abende.

Die Region zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und grünen



Rückzugsorten aus, was sie besonders attraktiv für Familien und Berufstätige macht. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen und Gesundheitseinrichtungen rundet das Angebot ab und macht die Lage zu einem idealen Wohnort für alle Lebensphasen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.9.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 56.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.







REIMAY - Ihr Makler  
in der Metropolregion



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

