



## 90443 Nürnberg

# Modern & zentral, renovierte 2-Zimmer-Wohnung



**199.500 €**

Kaufpreis

**57 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Salit Huber

Tel.: 004991147721383

salit.huber@remax.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	57 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1984
Zustand	teil- /

### Preise & Kosten

Kaufpreis	199.500 €
Hausgeld	570 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1984
----------------	------



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Großer Balkon
- Helle Räume mit großen Fenstern
- Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- Badezimmer mit Dusche und modernen Armaturen
- Hochwertige Bodenbeläge in Holzoptik
- Personenaufzug

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 !



## 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 Etagenwohnung bietet auf ca. 57 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause mit durchdachtem Grundriss. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller Flur, der nahtlos in die weiteren Räume übergeht.

Die Küche ist modern gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Sie ist mit stilvollen Einbauten und einem Fenster ausgestattet, das für viel Tageslicht sorgt.

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und bietet Zugang zum Balkon, der einen herrlichen Blick auf die Umgebung ermöglicht. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und zusätzliche Möbel. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine einladende Atmosphäre.

Das Badezimmer ist modern gefliest und mit einer komfortablen Dusche ausgestattet.

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1984 und bietet eine solide Bausubstanz. Die Energieeffizienzklasse F weist auf Optimierungspotenzial hin, das individuell gestaltet werden kann.

Mit einem Kaufpreis von 199.500 € bietet diese Wohnung eine attraktive Gelegenheit für Paare oder Singles, die ein gemütliches Zuhause in zentraler Lage suchen.

Es liegt ein Energie Verbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 08.11.2027  
Baujahr lt. Energieausweis: 1984  
Energieverbrauch beträgt 166 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist H-Gas.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer lebendigen und gut angebundenen Gegend von Nürnberg, die besonders für ihre hervorragende Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bekannt ist.

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Der nächste Supermarkt ist nur etwa 5 Gehminuten entfernt, was den täglichen Einkauf besonders bequem macht. Für kulinarische Genüsse sorgt eine Auswahl an Restaurants, die sich ebenfalls in kurzer Distanz befinden. Ob ein schnelles Mittagessen oder ein entspanntes Abendessen, die Optionen sind vielfältig und leicht erreichbar.

Für Fitnessbegeisterte bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten, aktiv zu bleiben. Ein Yoga-Studio ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, und auch andere Sporteinrichtungen sind schnell erreichbar. Diese Nähe zu Sportstätten ermöglicht es, den Alltag flexibel und gesund zu gestalten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Haltestelle ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was den Weg zur Arbeit oder zu Freizeitaktivitäten in der Stadt besonders unkompliziert macht. Auch die Autobahn ist in kurzer Zeit erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert. Der Flughafen Nürnberg ist etwa 20 Autominuten entfernt, was Reisen



besonders komfortabel gestaltet.

Für die Abendgestaltung bietet die Umgebung eine Vielzahl an Bars und kulturellen Einrichtungen. Ob ein entspannter Abend in einer Bar oder ein Besuch im Theater, die Möglichkeiten sind vielfältig und in kurzer Zeit erreichbar. Diese Lage bietet somit eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und Rückzugsmöglichkeiten.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 166.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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. LEBENSÄUMLICHKEITEN, LEBENSÄUMLICHKEITEN. 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 Verlobungstermin. 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.



REMAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - 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. 01521 / 240 12 79**

**RE/MAX Immobilien**

Salit Huber

Ostendstraße 226, 90482 Nürnberg

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

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion