



90449 Nürnberg

Offene Besichtigung am So. 10.08.25 um 11Uhr

Ihr Rückzugsort mit Aussicht – Wohnen über den Dächern



190.000 €

Kaufpreis

54,15 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Florian Stilp

Tel.: 004991147721360

florian.stilp@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	54,15 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	2,5 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	190.000 €
Hausgeld	171 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1973
----------------	------

Zustand

Baujahr	1973
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Heizungsart

Fernwärme ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Balkon mit Ausblick ins Grüne
- Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- Badezimmer mit Dusche und Fliesenboden
- Helle Laminatböden in Wohn- und Schlafräumen
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Gepflegter Flur mit Zugang zu allen Räumen
- Geräumige Abstellkammer

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

Die offene Besichtigung findet am Sonntag, den 10.08.2025 um 11:00 Uhr statt. Ich freue mich auf Ihre Anmeldung zum Besichtigungstermin über das Kontaktformular. Etwa 15 Minuten nach Ihrer Anfrage erhalten Sie das Exposé mit den relevanten Objektunterlagen sowie einen Download-Link für den virtuellen 360°-Rundgang. Nach dem Download bekommen Sie auch die genaue Anschrift des Objekts für die Besichtigung am 10.08.2025, und Sie sind damit offiziell für den Besichtigungstermin registriert.

Diese charmante Etagenwohnung bietet auf ca. 54m² eine ideale Wohnlösung. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller Flur, der nahtlos in die weiteren Räume übergeht. Das großzügige Wohn- und Esszimmer ist lichtdurchflutet und bietet Zugang zu einem Balkon mit herrlichem Ausblick.

Die separate Küche ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet genügend Raum für individuelle Gestaltung.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und verfügt über eine praktische Dusche.

Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon, der zum Entspannen einlädt und einen weiten Blick über die Umgebung bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1973 und weist eine Energieeffizienzklasse C auf. Mit einem Kaufpreis von 190.000 € bietet dieses Objekt eine attraktive Gelegenheit für Singles oder Paare, die eine gut geschnittene und gepflegte Wohnung suchen.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.01.2029.
Baujahr lt. Energieausweis: 1973
Energieverbrauch beträgt 92,8 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer lebendigen und gut angebundenen Gegend von Nürnberg, die sich ideal für ein aktives und unabhängiges Leben eignet. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Fitnessstudios, die nur einen kurzen Spaziergang entfernt sind. Diese bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihre Fitnessziele bequem zu erreichen.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen mehrere Supermärkte zur Verfügung, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. So können Sie Ihre Einkäufe schnell und unkompliziert erledigen.

Kulinarische Vielfalt erwartet Sie in den nahegelegenen Restaurants. Die verschiedenen Lokale sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine abwechslungsreiche Küche.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und einfach in andere Stadtteile gelangen können. Auch die Autobahn ist in kurzer Zeit erreichbar, was Ihnen Flexibilität bei der individuellen Mobilität bietet. Der nächste Flughafen, Nürnberg, ist etwa 20 Kilometer entfernt und bietet Ihnen eine schnelle Verbindung zu nationalen und internationalen Zielen.

Diese Lage bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und persönlichem Freiraum, ideal für Menschen, die das Beste aus beiden Welten suchen.



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 92.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
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

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, LEBENSSTRÄUERE. 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: IB 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. 0171 / 11 777 60

RE/MAX Immobilien
Florian Stilp
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-stein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

