



90471 Nürnberg

Offene Besichtigung am 27.7.2025 um 11Uhr - Mehr Raum fürs Leben: 4-Zimmer-Highlight in ruhiger Lage



395.000 €

Kaufpreis

121,8 m²

Wohnfläche

20 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Florian Stilp

Tel.: 004991147721360

florian.stilp@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121,8 m ²
Nutzfläche	20 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5,36 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Hausgeld	392,86 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

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

Zustand

Baujahr	1984
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Fliesenboden in der Küche
- Einbauküche
- Teppichboden in den Wohnräumen
- Einbauküche mit modernen Geräten
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Große Fenster für viel Tageslicht
- Loggia mit Blick ins Grüne
- Ruhige Wohnlage
- Dachbodenabteil
- großer Kellerraum

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

Die offene Besichtigung findet am Sonntag, den 27.07.2025 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 27.07.2025, und Sie sind damit offiziell für den Besichtigungstermin registriert.

Diese großzügige Eigentumswohnung bietet auf ca. 122m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit vier Zimmern. Das 1984 erbaute Objekt überzeugt durch seine Energieeffizienzklasse B.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende Diele, die in den zentralen Flur übergeht. Von hier aus gelangen Sie in alle Räume, was einen angenehmen Wohnkomfort gewährleistet.

Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und bietet Zugang zur großzügigen Loggia, die einen herrlichen Blick ins Grüne ermöglicht. Der angrenzende Essbereich ist ideal für gesellige Abende und bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch.

Die Küche ist modern ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie Arbeitsfläche. Sie ist funktional gestaltet und lädt zum gemeinsamen Kochen ein.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Die sanitären Anlagen sind in einem gepflegten Zustand.

Die drei weiteren Zimmer können flexibel als Kinder-, Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Große Fenster sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre.

Abgerundet wird das Angebot durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 05.02.2028.
Baujahr lt. Energieausweis: 1984
Energieverbrauch beträgt 58,30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Lage

Diese Immobilie liegt in einer lebendigen und gut angebundenen Gegend von Nürnberg, die sich ideal für Paare oder Familien eignet. Die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten macht diese Lage besonders attraktiv.

Für den täglichen Einkauf stehen Ihnen mehrere Supermärkte zur Verfügung, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Nähe zu diesen Einkaufsmöglichkeiten sorgt für einen stressfreien Alltag.

Kulinarische Vielfalt erwartet Sie in der Umgebung mit mehreren Restaurants, die nur einen kurzen Spaziergang entfernt sind. Diese bieten eine Auswahl an internationalen und lokalen Gerichten, die jeden Geschmack treffen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit einer Haltestelle in unmittelbarer Nähe, die Sie schnell in die Innenstadt bringt. Für längere Reisen ist der Flughafen Nürnberg in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, während die Autobahn ebenfalls gut erreichbar



ist.

Sportbegeisterte finden in der Nähe vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten. Diese sind bequem in wenigen Minuten zu erreichen und bieten eine willkommene Abwechslung zum Alltag.

Diese Lage kombiniert städtische Annehmlichkeiten mit einer ruhigen Wohnumgebung und bietet so die perfekte Balance für ein erfülltes Leben.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 58.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
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

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. LEBENSRAÜME, LEBENSTRÄUME. 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.









RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - 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. 0171 / 11 777 60

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

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



1

BELLEVUE

Best Property
Agents
2025

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion