



## 90409 Nürnberg

# Betreutes Wohnen direkt am Stadtpark



**189.900 €**

Kaufpreis

**38,01 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Rainer Rohleder

Tel.: 004991125522820

[rainer.rohleder@remax.de](mailto:rainer.rohleder@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	38,01 m <sup>2</sup>
Zimmer	1,5
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1999
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	189.900 €
Hausgeld	135,82 €
Aussen-Courtage	4,76% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1999
----------------	------



## Ausstattung

### Allgemein

barrierefrei ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Betreutes Wohnen am Stadtpark
- Wohnzimmer mit großen Fenstern und viel Tageslicht
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und WC
- Balkon mit Blick auf den Innenhof
- Offene Diele mit integrierter Küche und Einbauschränk
- Laminatboden und PVC in Wohn- und Schlafbereichen
- Fliesenboden im Badezimmer
- Fernwärme
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Ruhige Wohnlage



## 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 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gepflegten Seniorenwohnanlage in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark – ideal für naturnahes und dennoch zentrales Wohnen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in die großzügige Diele mit praktischer Küchenzeile und integriertem Einbauschränk. Das helle Tageslichtbad ist mit einer ebenerdigen Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet und bequem vom Flur aus erreichbar.

Das Wohnzimmer überzeugt mit einer großen Fensterfront, die viel Licht hereinlässt, und bietet direkten Zugang zum Balkon. Angrenzend befindet sich das kleinere Zimmer, das sich perfekt als Schlafraum eignet – auch von hier gelangen Sie auf den Balkon.

Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.12.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1999  
Endenergieverbrauch beträgt 91,6 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 !

## Lage

Diese Immobilie besticht durch ihre hervorragende Lage in Nürnberg, die sowohl Ruhe als auch eine ausgezeichnete Anbindung an städtische Annehmlichkeiten bietet. Der nahegelegene Stadtpark lädt zu entspannten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein und ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist nahezu ideal. Die U-Bahn-Station Maxfeld und die Tram-Station Rennweg bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und darüber hinaus. Auch die Autobahn ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Ein Supermarkt in der Nähe bietet alles Notwendige für den Haushalt, während verschiedene Cafés und Restaurants in der Umgebung kulinarische Abwechslung versprechen. Der Flughafen Nürnberg ist ebenfalls gut erreichbar und liegt etwa 15 Kilometer entfernt, was ihn für Vielflieger und Geschäftsreisende besonders praktisch macht.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.



Dieser ist gültig bis 11.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 4,76 % 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. LEBENSÄUMLER, LEBENSÄUMLER. 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

# 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

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. 0170 / 29 38 200**

**RE/MAX Immobilien**  
Rainer Rohleder  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-rohleder.de](http://remax-rohleder.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion