



**90443 Nürnberg**

Zentral wohnen – clever investieren



**109.000 €**

Kaufpreis

**22,01 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Immobilien**

Dominik Dietrich

Tel.: 004991125522826

dominik.dietrich@remax.de

### Flächen & Zimmer

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Wohnfläche   | 22,01 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 1                    |
| Schlafzimmer | 1                    |
| Badezimmer   | 1                    |

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 109.000 €       |
| Hausgeld        | 237 €           |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1990     |
| Zustand | gepflegt |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1990 |
|----------------|------|



## Ausstattung

**Heizungsart**

Fernwärme

**Fahrstuhl**

Personen-Fahrstuhl

**Beschreibung zur Ausstattung**

Sie betreten die Wohnung über den Eingangsbereich, in dem sich die Küchenzeile befindet. Von hier aus gelangen Sie in den kombinierten Wohn- und Schlafräum sowie in das Badezimmer. Die klare Aufteilung sorgt für kurze Wege und eine funktionale Nutzung der Wohnfläche.

Der kombinierte Wohn- und Schlafräum bildet den zentralen Raum der Wohnung. Der funktionale Zuschnitt ermöglicht eine effiziente Möblierung und bietet ausreichend Platz für eine kombinierte Wohn- und Schlafnutzung. Das Fenster sorgt für Tageslicht und schafft eine helle, freundliche Grundstimmung. Der Raum eignet sich insbesondere für Singles oder Studierende.

Die Küchenzeile ist praktisch im Eingangsbereich integriert und zweckmäßig gestaltet. Sie bietet Platz für die grundlegenden Küchengeräte und unterstützt eine effiziente Nutzung der vorhandenen Fläche.

Das Badezimmer ist klassisch gefliest und funktional ausgestattet. Es verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken sowie ein WC. Die pflegeleichte Ausstattung entspricht einem soliden Standard.

Die Wohnung überzeugt mit einem klar strukturierten Grundriss und einer zeitlos-funktionalen Ausstattung. In Verbindung mit der gefragten Lage bietet sie eine solide Grundlage für eine nachhaltige Vermietung und stellt eine interessante Option für Kapitalanleger dar.



## 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.

Willkommen in Ihrer zukünftigen Eigentumswohnung, die Ihnen als Eigennutzer moderne Wohnmöglichkeit bietet und als Kapitalanleger sich auch als ein kluges Investment darstellt. Diese charmante Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 22 m<sup>2</sup> eignet sich perfekt für Singles, Berufspendler oder Investoren, die Wert auf eine praktische und gleichzeitig gemütliche Wohnlösung legen.

Die 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnkomplex und bietet alles, was das Herz begehr: einen durchdachten Grundriss, der den vorhandenen Raum optimal nutzt, und eine moderne Ausstattung, die den Ansprüchen des zeitgemäßen Wohnens gerecht wird.

Das Preis-Leistungs-Verhältnis dieser Immobilie ist unschlagbar, besonders für Erstkäufer oder Kapitalanleger, die von einem stabilen Wohnungsmarkt profitieren wollen.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 109.000 €.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 15.000 € erworben werden.

Der Gesamtkaufpreis für die Immobilie einschließlich des Stellplatzes beträgt 124.000 €.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.03.2029.

Baujahr lt. Energieausweis: 1990

Energieverbrauch beträgt 130,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Die Energieeffizienzklasse ist "D".

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

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Nürnberg-Gostenhof, einem innenstadtnahen Viertel westlich der Altstadt. Gostenhof zählt zu den lebendigen und nachgefragten Stadtteilen Nürnbergs und zeichnet sich durch seine zentrale Lage sowie eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung aus.

Der Stadtteil bietet eine gewachsene urbane Struktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, Cafés sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Auch der Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar.

Durch die Nähe zur Altstadt, zu Hochschulstandorten und zu innerstädtischen Arbeitsplätzen ist Gostenhof insbesondere bei Studierenden, Berufseinsteigern und Singles eine beliebte Wohnlage. Die Kombination aus urbanem Umfeld, kurzen Wegen und guter Erreichbarkeit macht den Stadtteil dauerhaft attraktiv.



Insgesamt bietet die Lage eine solide Grundlage für eine nachhaltige Vermietbarkeit und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine zentrale Lage mit stabiler Nachfrage legen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.3.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

LEBENSRÄUME, 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 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



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



**Capital**

MAKER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Nürnberg**

★★★★★

Höchstnote für  
**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

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

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion