



90419 Nürnberg

Zentral gelegen mit Burgblick und Stellplatz



359.900 €

Kaufpreis

93,1 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Rainer Rohleder

Tel.: 004991125522820

rainer.rohleder@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93,1 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2

Zustand

Baujahr	1966
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	359.900 €
Hausgeld	373 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1966
----------------	------



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Öl ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 93 m²
- Baujahr: 1966
- Energieeffizienzklasse: C
- Zimmeranzahl: 3

Heizung:

- Ölzentralheizung

Bodenbeläge:

- Wohnzimmer: Parkettboden
- Küche: Fliesenboden
- Schlafzimmer: Teppichboden
- Weiteres Zimmer: Laminatboden
- Bad: Fliesenboden
- Flur: Fliesenboden

Fenster:

- Große Fensterfronten im Wohnzimmer
- Doppelt verglaste Fenster

Küche:

- Einbauküche mit Ober- und Unterschränken
- Edelstahlspüle
- Fliesenspiegel

Bad:

- Dusche mit Glastür
- Waschbecken mit Unterschrank
- Spiegel mit Beleuchtung

Balkon:

- Zwei Balkone vorhanden
- Zugang vom Wohnzimmer und der Küche
- Fliesenbelag auf den Balkonen

Stellplatz im Innenhof kann für 17 € mtl. gemietet werden

Die Bilder der Wohnräume wurden digital bearbeitet, um Ihnen einen realistischen Eindruck davon zu vermitteln, wie die Räume nach der Renovierung möbliert aussehen können.



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. 93 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit drei gut geschnittenen Zimmern. Das 1966 erbaute Objekt überzeugt durch seine Energieeffizienzklasse C und eine durchdachte Raumaufteilung. Ein Stellplatz im Innenhof kann für 17 € mtl. im Innenhof dazu gemietet werden.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Flur, der Sie auch in das helle Wohnzimmer führt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und bieten Zugang zu einem Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne und zur Burgmauer ermöglicht. Der Wohnbereich ist mit einem ansprechenden Parkettboden ausgestattet, der für eine warme Atmosphäre sorgt.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Stauraum sowie moderne Elektrogeräte. Von hier aus haben Sie Zugang zu einem weiteren, kleineren Balkon, der sich ideal für einen morgendlichen Kaffee eignet.

Das Schlafzimmer ist geräumig und ruhig gelegen, mit einem großen Fenster, das den Raum mit natürlichem Licht durchflutet. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinder-, Gästezimmer oder Büro genutzt werden und bietet ebenfalls viel Tageslicht.

Das Badezimmer ist modern gefliest und mit einer großzügigen Dusche sowie einem eleganten Waschtisch ausgestattet. Zusätzlicher Stauraum ist durch die eingebauten Schränke gegeben.

Diese Wohnung bietet eine hervorragende Kombination aus Lage, Komfort und Funktionalität und ist ideal für Paare oder kleine Familien, die ein gemütliches, zentrales Zuhause suchen.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.01.2029
Baujahr lt. Energieausweis: 1966
Endenergieverbrauch beträgt 75,7 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Lage

Die Immobilie liegt in einer lebendigen und gut angebundenen Umgebung, die eine Vielzahl von Annehmlichkeiten bietet. Nur einen kurzen Spaziergang entfernt befindet sich das Albrecht-Dürer-Haus, ein faszinierendes Museum, das Kunstliebhaber begeistern wird. Für entspannte Stunden im Freien lädt der nahegelegene Park ein, der nur wenige Schritte entfernt ist und eine grüne Oase inmitten der Stadt bietet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Tram-Station ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was den täglichen Pendelverkehr erleichtert. Auch die Autobahn ist gut zu erreichen, was eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten ermöglicht. Der nächste Flughafen ist etwa 15 Kilometer entfernt und bietet eine bequeme Anbindung für Reisende.

Kulinarische Genüsse erwarten Sie in den zahlreichen Restaurants in der Umgebung.

Für Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von Vorteil. Ein Kindergarten ist nur einen



Katzensprung entfernt, und auch Schulen sind gut erreichbar. Diese Lage bietet somit eine ideale Kombination aus urbanem Leben und familienfreundlicher Umgebung.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 75.70 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
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, LEBENSÄUERE. 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.



Designed by **McSwindin**
RE/MAX Makler
in der Metropolregion



Designed by  **McRE/MAX** 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: IIB 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. 0170 / 29 38 200

RE/MAX Immobilien
Rainer Rohleder
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-rohleder.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion