



**90453 Nürnberg**

## Absolut ruhig und geräumig Wohnen



**329.900 €**

Kaufpreis

**93 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	2001
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	329.900 €
Hausgeld	347 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2001
----------------	------



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Entdecken Sie perfekte Mischung aus Style und Funktionalität mit dieser gut geschnittenen Wohnung. Sie erwartet eine großzügige Einbauküche mit Essplatz, die keine Wünsche offenlässt und für kulinarische Meisterwerke bereit ist. Kein Stress im Winter, denn dank der effizienten Zentralheizung mit Gasbefuerung bleibt es gemütlich warm. Ein praktisches Gäste-WC sorgt dafür, dass Sie und Ihre Gäste immer komfortabel und unkompliziert durch den Alltag kommen. Lassen Sie sich von dieser Ausstattung begeistern und fühlen Sie sich gleich wie zu Hause.

- Fliesenboden im Flur und der Küche
- Teppich, hochwertiger Vinylboden und Parkettboden in den Wohnbereichen
- Gäste-WC mit Fenster und Handwaschbecken
- Bad mit Fenster, Wanne, Dusche, Waschbecken, Fußbodentemperierung, WC und Waschmaschinenanschluss.
- sehr geräumige Küche mit Essplatz und großer Einbauküche mit integrierten Strahlern
- geräumiger Garderobenbereich
- Einbauschränk als Abstellraum
- ca. 12m<sup>2</sup> großer Süd-West Balkon
- KFZ-Duplexparker oben in der Tiefgarage, ist im Kaufpreis bereits enthalten

Überzeugen Sie sich bei der Besichtigung von der großartigen Wohnung.



## 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 Traumwohnung in einer kleinen und ruhigen Wohnanlage mit 12 Einheiten auf zwei Hauseingänge verteilt. Diese sehr gepflegte Etagenwohnung, gebaut im Jahr 2001, bietet modernen Komfort auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup>. Aus der ursprünglich geplante 4-Zimmerwohnung wurde eine sehr geräumige 3 Zimmern. Ein einladendes Wohnzimmer mit Zugang zum großen Süd-West Balkon, zwei gemütliche Schlafzimmer und einem stilvollen Badezimmer, finden Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Die sehr große und zweckmäßig ausgestattete Einbauküche, wartet bereits auf Ihren kulinarischen Einsatz. Zusätzlich sorgt das Gäste-WC für extra Komfort für Ihre Besucher.

Genießen Sie urbanes Wohnen in einer gepflegten Umgebung, perfekt für alle, die eine Kombination aus Komfort und Erreichbarkeit schätzen. Zögern Sie nicht und gestalten Sie Ihre Zukunft in dieser hervorragenden Wohnung.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.01.2034  
Baujahr lt. Energieausweis: 2001  
Energieverbrauch beträgt 82,4 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas  
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.

## Lage

Wer dem Trubel der Stadt entkommen will, sich ein grünes Wohnumfeld zum Spazieren, Joggen und Gassigehen wünscht, ist in Nürnberg-Katzwang in unmittelbarer Nähe des Rednitzgrundes gut aufgehoben. Gleichzeitig sind die Wege zum nächsten Supermarkt, Bäcker, Restaurant, in die Schule oder in die Kita kurz. Alles ist vor Ort oder in den benachbarten Stadtteilen.

Die Wohnung liegt nur wenige Gehminuten von der S-Bahn-Station Reichelsdorfer Keller entfernt, die Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet. Von dort aus erreichen Sie problemlos alle wichtigen Ziele in und um Nürnberg. Am Nürnberger Hbf. sind Sie innerhalb von 15 Minuten.

Darüber hinaus bietet die angenehme Wohngegend eine ruhige Atmosphäre und gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an die Autobahn, die es Ihnen ermöglicht, die Umgebung schnell und einfach zu erkunden.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.1.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 82.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).



Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
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](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. LEBENSÄUUME, LEBENSTRÄUUME. 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















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 / 58 79 963**

**RE/MAX Immobilien**  
Claus Hertel  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-hertel.de](http://remax-hertel.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion