



**90453 Nürnberg**

# Neuwertige 1,5 Zimmerwohnung in toller Lage



**219.000 €**

Kaufpreis

**35 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Stein**

Richard Fischer

Tel.: 0911 / 255 228-23

[richard.fischer@remax.de](mailto:richard.fischer@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	35 m <sup>2</sup>
Zimmer	1,5

## Energieausweis

Baujahr (Haus)	2019
----------------	------

## Preise & Kosten

Kaufpreis	219.000 €
Hausgeld	133 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

## Zustand

Baujahr	2019
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

barrierefrei ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Stellplatzart

Carport ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

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.

Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung
- Fenster mit Isolierverglasung
- Parkett in Wohnräumen
- Bad ist raumhochgefließt
- bodentiefe Dusche mit Glasabtrennung
- Einbauküche mit allen Geräten
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- West-Balkon
- Kellerraum mit Stromanschluss
- Carport
- Barrierefrei
- Gewährleistung des Bauträgers für das Gemeinschaftseigentum bis zum 19.11.2024

Das monatliche Hausgeld inkl. Heizung beträgt 133,00 €.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser schönen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!



## Beschreibung

Diese moderne 1,5-Zimmer-Wohnung, erbaut im Jahr 2019, bietet den perfekten Rückzugsort in einer ruhigen Wohngegend. Durch die hochwertige Ausstattung und die Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Singles oder Paare.

Für ein behagliches Wohngefühl sorgt die Fußbodenheizung. Das Badezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche und einer eleganten Glasabtrennung ausgestattet, die für ein luxuriöses Duschvergnügen sorgt.

Ein Carport gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.07.2029.  
Baujahr lt. Energieausweis: 2019  
Endenergiebedarf beträgt 27,80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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

Reichelsdorf, ein Stadtteil im Süden von Nürnberg, verbindet das Beste aus städtischem und naturnahem Wohnen. Die Gegend ist bekannt für ihre ruhige und grüne Umgebung, die vor allem Familien und Ruhesuchende anzieht.

Mit der S-Bahn-Linie S2 erreichen Sie das Nürnberger Stadtzentrum in ca. 20 min. Die S-Bahn-Station und eine Bushaltestelle sind nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt. Die nahe Autobahn A73 sorgt für gute überregionale Anbindungen.

Der nahegelegene Main-Donau-Kanal lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Joggingrunden ein. Sportvereine und Freizeiteinrichtungen bieten zusätzlich ein abwechslungsreiches Programm für alle Altersgruppen. Der Stadtteil verfügt über zahlreiche Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenfalls vorhanden.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.7.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 27.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.



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. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. 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. 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

## 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. 0151 / 26 96 76 05**

RE/MAX Immobilien  
Richard Fischer  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-stein.de](http://remax-stein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion