



## 90429 Nürnberg

# Stadtwohnung in begehrter und ruhiger Lage mit Balkon und TG-Stellplatz



**165.000 €**

Kaufpreis

**44 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Fürth**

Kathrin Weidel

Tel.: 0911 / 477 213-52

[kathrin.weidel@remax.de](mailto:kathrin.weidel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	44 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	1 m <sup>2</sup>

### Allgemeine Infos

vermietet ✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	165.000 €
Hausgeld	253 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus) 1899

### Zustand

Baujahr 1899  
Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Nach Betreten der Wohnung befinden Sie sich zunächst in einer großzügigen Diele, die genügend Platz für eine Garderobe und zum Ankommen bietet. Von hier aus erreichen Sie alle Räume der Wohnung.

Das lichtdurchflutete Wohn-/ Schlafzimmer ist geräumig und bietet genügend Platz zum Wohnen. Das Badezimmer ist zeitlos weiß gefliest und mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss ist vorgesehen.

Die Küche ist mit einem Fliesenspiegel ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und eine kleine Sitzgelegenheit. Der Boden ist weiß gefliest. Von der Küche aus haben Sie Zugang zum großzügigen Balkon, der auf den Innenhof ausgerichtet ist. Der Balkon in Südausrichtung bietet genügend Platz für einen Tisch mit 2 Stühlen und lädt zum Entspannen ein. Ein Abstellraum, der von der Diele aus erreichbar ist, sorgt für Ordnung.

Alle Wohnräume sind weiß gestrichen und mit Laminat versehen. Die gesamte Wohnung ist mit Fußbodenheizung und zentraler Warmwasserversorgung ausgestattet. Beheizt wird das Objekt mit praktischer Fernwärme.

Ihren PKW parken Sie sicher auf einem Duplex-Stellplatz im Innenhof. Der Wohnung wurde der obere Stellplatz zugewiesen.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen als Download Link zugeschickt.

Diese attraktive 1-Zimmer Wohnung in hervorragender Lage bietet eine Wohnfläche von ca. 44 m<sup>2</sup> mit Balkon und Duplex-Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Das Haus wurde 1899 errichtet und im Jahr 1983 kernsaniert und aufgestockt. Die Wohnung liegt im neu errichteten 3. Obergeschoss. Die Wohnung erreichen Sie mit Leichtigkeit über den zur Verfügung stehenden Aufzug.

Die praktisch geschnittenen Zimmer erhalten viel Tageslicht und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Vom Balkon in Südausrichtung haben Sie eine wunderbare Sicht in den Innenhof. Hier können Sie die Abende mit Freunden ausklingen lassen. Diese Wohnung ist prima gelegen im gefragten Stadtteil in Rosenau. Mit einem separaten Abstellraum und einem Kellerabteil erhalten Sie weiteren Stauraum.

Zur Wohnung gehört ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz oben. Dieser kostet 10.000 €. Der Gesamtpreis der Wohnung inkl. Duplex-Tiefgaragenstellplatz beträgt 175.000 €.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet. Durch die hervorragende Lage in einem der beliebtesten Stadtteile von Nürnberg ist eine sehr gute Vermietbarkeit der Wohnung gesichert.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis: 18.06.2029  
Baujahr lt. Energieausweis: 1899  
Energieverbrauch beträgt : 125,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Wesentlicher Energieträger der Heizung: Fernwärme  
Energieeffizienzklasse: D

## Lage

Die attraktive Wohnung liegt im begehrten Stadtteil Rosenau. Das Stadtviertel ist beliebt bei allen Altersklassen und zeichnet sich durch seine hervorragende Lage aus. Sie wohnen in einem ruhigen Wohnviertel und genießen sowohl die zentrale Lage in Nürnberg als auch mehrere Parks, die zum Entspannen und Flanieren einladen.

Die Nürnberger Innenstadt ist nur einen Steinwurf von Ihrer neuen Wohnung entfernt. Die pulsierende Innenstadt bietet ein reichhaltiges Angebot zum Einkaufen, Ausgehen oder für kulturelle Aktivitäten. Eine Vielzahl historischer Sehenswürdigkeiten sorgen für ein besonderes Ambiente.

Für sportliche Aktivitäten im Freien oder zum Entspannen finden Sie in unmittelbarer Umgebung den Rosenaupark, den Kontumazgarten und die Hallerwiese.

Die Verkehrsanbindung ist erstklassig. Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist weniger als 500 m entfernt. Der Verkehrsknotenpunkt Plärrer mit U-Bahn-Anschluss, Straßenbahn- und Bushaltestellen ist fußläufig erreichbar. Mit dem PKW gelangen Sie schnell auf alle wichtigen Ausfallstraßen und damit in alle Richtungen.

Nicht ohne Grund ist Rosenau eines der beliebtesten Wohnviertel in Nürnberg.

## Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.6.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1899.  
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.











# 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 - 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 / 190 081 57**

**RE/MAX Immobilien**  
Kathrin Weidel  
Gebhardtstraße 2, 90762 Fürth  
[weidel-immobilien.de](http://weidel-immobilien.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion