



90449 Nürnberg

Gepflegte Wohnung mit Südbalkon in attraktiver Lage



239.000 €

Kaufpreis

77 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Rainer Rohleder

Tel.: 0911 / 255 228-20

rainer.rohleder@remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1971
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
Hausgeld	293 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1971
----------------	------



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

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.

Die Wohnung besticht durch ein helles Wohnzimmer, das Ihnen ausreichend Platz für eine gemütliche Sofaecke und einen Essbereich bietet. Das gut dimensionierte Schlafzimmer lässt sich problemlos mit einem großen Bett und Kleiderschrank einrichten. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer genutzt werden.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Raum für eine vollwertige Einbauküche. Das Tageslichtbad ist mit modernen Sanitärobjekten ausgestattet und garantiert einen angenehmen Start in den Tag.

Ein zusätzliches Highlight dieser Wohnung ist der nach Süden ausgerichtete Balkon, der Ihnen sonnige Stunden und einen schönen Blick ins Grüne ermöglicht. Hier können Sie in Ruhe entspannen und die frische Luft genießen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet.

Mit einem Kaufpreis von 239.000 Euro präsentiert sich diese Wohnung als eine interessante Option für Immobilieninteressenten, die eine durchdachte Raumaufteilung und attraktive Lage in Nürnberg schätzen.



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.

Hier erwartet Sie eine gepflegte Etagenwohnung, die mit einem durchdachten Raumkonzept überzeugt. Auf einer Wohnfläche von ca. 75 Quadratmetern verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, die sowohl für Paare als auch für kleine Familien ideale Bedingungen bieten. Zu Ihrer Wohnung gehört selbstverständlich ein Kellerabteil.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 07.05.2029.
Baujahr lt. Energieausweis: 1971
Endenergieverbrauch beträgt 116,0 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nah-/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 Wohnimmobilie befindet sich in einem charmanten Stadtteil von Nürnberg, der sowohl Bewohnern als auch Besuchern ein ausgewogenes Maß an städtischem Komfort und ruhiger Wohnatmosphäre bietet. Diese Gegend ist bekannt für ihre gut gepflegte Infrastruktur und die hervorragende Anbindung an verschiedene Teile der Stadt.

Für Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen ein bedeutender Vorteil. In fußläufiger Entfernung befinden sich die Birkenwald-Grundschule und die Robert-Bosch-Mittelschule, die beide zu den zahlreichen Bildungseinrichtungen in der Umgebung gehören. Die Vierfachturnhalle der beiden Schulen bietet ausgezeichnete Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten.

Die guten Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs sind ein weiterer Pluspunkt dieser Lage. Mehrere Bushaltestellen, darunter die Haltestellen Sinbronner Straße und Rangaustraße, sind bequem erreichbar. Über die nahe gelegene Bahnstation Nürnberg-Stein gelangt man ebenfalls schnell ins Stadtzentrum und andere Stadtteile Nürnbergs.

In unmittelbarer Nähe sind auch zahlreiche wichtige Annehmlichkeiten zu finden. Für die medizinische Versorgung sorgen die Klinik am Birkenwald und die Praxis Dr. Bögel und Völk und Kollegen ebenso wie die schnell erreichbare Pfauen-Apotheke. Alltägliche Besorgungen lassen sich bequem im nahe gelegenen REWE-Supermarkt erledigen.

Diese Adresse in Nürnberg besticht auch durch ihre hervorragende Anbindung an das Straßennetz. Über die nahegelegenen Bundesautobahnen ist eine zügige Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebiets und der umliegenden Regionen gegeben. Der nächste internationale Flughafen ist ebenfalls gut erreichbar, was insbesondere für Geschäftsreisende und Vielflieger ein Vorteil ist.

Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.5.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
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. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe 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.

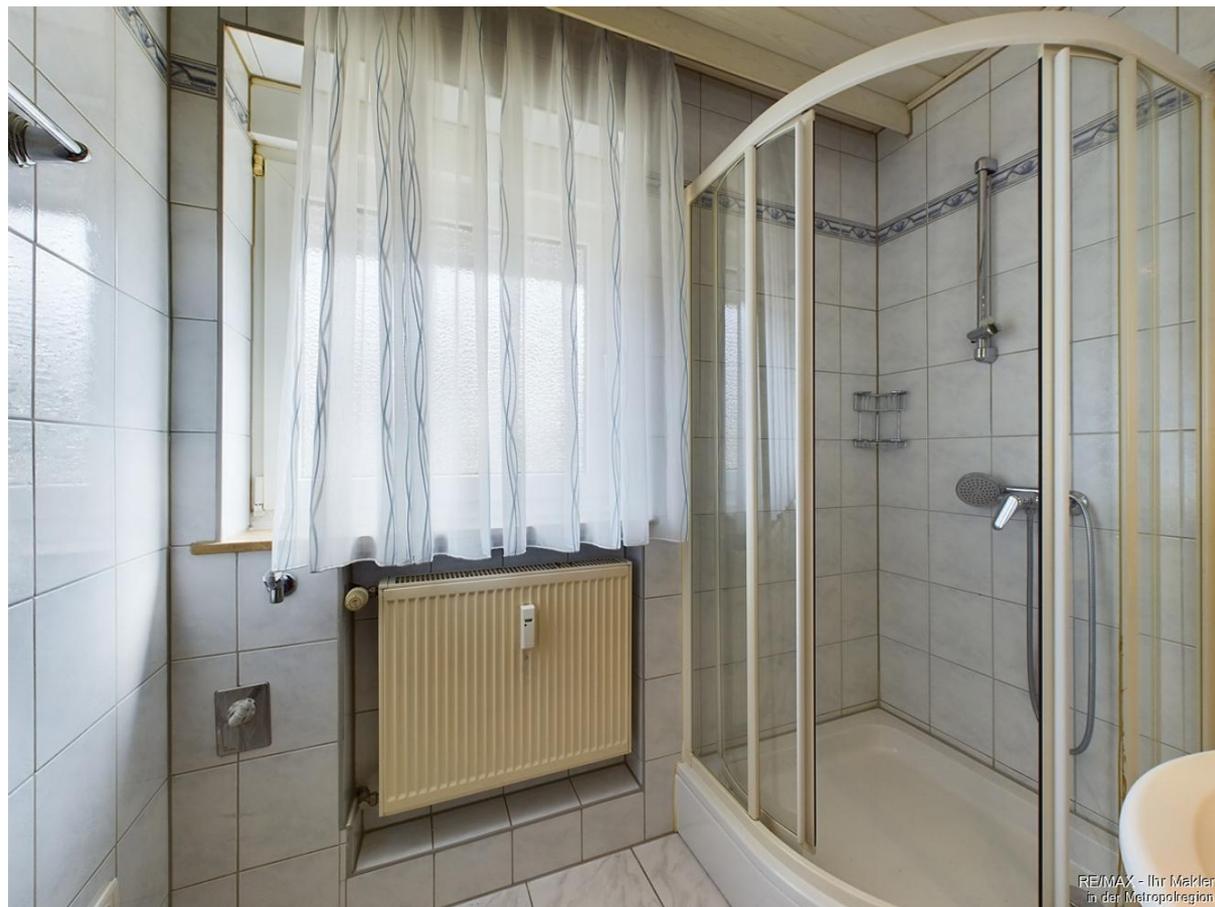












RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX – Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien
Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS 10/24
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-stein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion