



## 90453 Nürnberg

# Wohnen mit Terrasse und kleinem Garten



**239.900 €**

Kaufpreis

**71 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

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

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	71 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1992
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	239.900 €
Hausgeld	362 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1992
----------------	------



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

---

Die helle Wohnung mit dem kleinen Gartenanteil ist ebenerdig zu erreichen. Zur Tür reinkommend, stehen Sie im großen Flur, von dem Sie in alle anderen Räume kommen. Im Bad mit Fenster finden Sie Dusche, Badewanne und ein Doppelwaschbecken. Das WC mit Handwaschbecken ist separat. Im Schlafzimmer haben Sie den direkten Zugang zum Ankleideraum. Im Flur und den Wohnräumen liegt Laminatboden und in der Küche Fliesenboden. Alle Wände und Decken sind weiß gestrichen. Die 2fach Kunststoffisoliertglasfenster haben Außenrollos, das große Fensterelement mit Zugang zur Terrasse und Garten hat ein elektrisch betriebenes Rollo.

Schauen - Begeistern - Kaufen!



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 5 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Die ruhige und gepflegte Wohnanlage bestehend aus insgesamt 7 kleinen Wohnhäusern mit Gesamt 36 Wohnungen aus dem Baujahr 1992 ist sehr grün gelegen. Die Gaszentralheizung wurde im Jahre 2019 komplett erneuert. Die hier angebotene Wohnung ist im Erdgeschoss mit Gartenanteil. Also barrierefreies Wohnen für Jung und Alt. Ein großes Kellerabteil gehört zur Wohnung. Für Fahrräder und Wäsche gibt es entsprechende Räume. Zur Wohnung kann für Ihr Kraftfahrzeug ein Tiefgaragenstellplatz für zzgl. 15.000€ erworben werden. Der direkte Zugang zur Tiefgarage rundet das interessante Angebot ab.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 08.11.2028  
Baujahr lt. Energieausweis: 1992  
Energieverbrauch beträgt 169,1 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. 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

Nürnberg-Reichelsdorfer Keller, eine ruhige und sehr angenehme Wohngegend. Reihen-, Doppelhaus- und Einfamilienhäuser gestalten die Lage. Nur kleine Wohnanlagen sind hier zwischen den Reihen zu finden.  
Einkaufsmöglichkeiten sind in ausreichender Zahl in der Nähe vorhanden.  
Öffentliche Verkehrsmittel "Bushaltestelle" ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Der S-Bahnhof ist ebenfalls leicht zu Fuß zu erreichen.  
Für Sportliche und für Spaziergänge ist der nahe Reichswald ideal.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 169.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 GröÙe 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



Erdgeschoss

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





## BELLEVUE

Best Property  
Agents  
2024

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. 0163 / 70 80 455**

**RE/MAX Immobilien**  
Gerhard Lehmeier  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-lehmeier.de](http://remax-lehmeier.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion