



## 90449 Nürnberg

# Charmante 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage



**189.900 €**

Kaufpreis

**60 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Immobilien**

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

[andrea.wolf@remax.de](mailto:andrea.wolf@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1967
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	189.900 €
Hausgeld	361 €
Aussen-Courtage	4,76% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1967
----------------	------



## Ausstattung

---

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

---

- Etagenwohnung im 3. Obergeschoss ohne Aufzug
- Beheizung über Fernwärme
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- dunkler Laminatboden in Wohn- und Schlafzimmer
- Küche, Flur, Bad und WC gefliest
- Küche mit moderner Einbauküche inkl. E-Geräte in Weiß Hochglanz
- Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Balkon mit teilüberdachtem Bereich
- Jalousien elektrisch



## 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.

Diese gepflegte 2 Zimmer Etagenwohnung im 3. Obergeschoss bietet auf ca. 60 m<sup>2</sup> einen klar strukturierten Grundriss und eine Ausstattung, die den Alltag angenehm unkompliziert macht.

Vom Flur aus sind die Räume übersichtlich erschlossen. Der helle, geflieste Eingangsbereich wirkt aufgeräumt und bietet Platz für Garderobe und zusätzliche Möbel. Ein großer Schrankbereich und ein Abstellraum im Flur unterstützt die Ordnung im Alltag.

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und durch die große Fensterfläche angenehm hell. Der Laminatboden und die Holzdecke mit integrierten Spots geben dem Raum eine warme, moderne Anmutung. Von hier aus geht es direkt auf den Balkon, der als zusätzlicher Platz für eine kleine Sitzgruppe genutzt werden kann.

Die Küche ist als separater Raum ausgeführt und wirkt durch die weißen, glatten Fronten und die dunkle Arbeitsplatte sehr klar und zeitgemäß. Die Anordnung bietet gute Arbeitsflächen und Stauraum, das Fenster sorgt für viel Tageslicht.

Das Schlafzimmer ist ruhig und funktional geschnitten, mit Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Der dunkle Laminatboden schafft auch hier eine wohnliche Atmosphäre.

Das Badezimmer ist hell gefliest und mit Badewanne, Waschbecken sowie Fenster ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates WC mit Handwaschbecken zur Verfügung, praktisch für Besuch.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.06.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1967  
Endenergieverbrauch beträgt 105,0 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

## Lage

Die Wohnung liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld Nürnberg-Röthenbach und überzeugt vor allem durch kurze Wege im Alltag und eine sehr gute Anbindung.

Für den schnellen Einkauf oder den Feierabend Snack sind mehrere Supermärkte in der Nähe. Auch eine Tankstelle ist in der Umgebung, praktisch für spontane Erledigungen.

Wer nach der Arbeit gern unkompliziert essen geht oder sich mit Freunden trifft, findet in der direkten Umgebung eine gute Auswahl.

Für den Ausgleich nach dem Job ist gesorgt. Diverse Fitnessstudios liegen in der Nähe. Dazu kommen Sportmöglichkeiten in der Umgebung,.

Auch medizinisch ist man gut aufgestellt. In der Umgebung befinden sich mehrere Praxen, sowie die Sana-Klinik.

Die ÖPNV Anbindung ist in diesem Bereich besonders stark, sodass Ziele in Nürnberg und im Umland alltagstauglich erreichbar sind. Mit dem Auto sind mehrere Autobahnauffahrten in wenigen



Minuten erreichbar, unter anderem zur A 73.

Insgesamt eine Lage, die den Alltag leicht macht. Nahversorgung, Gastronomie, Sport und eine sehr gute Anbindung greifen hier sinnvoll ineinander und passen ideal zu einem aktiven, beruflichen Lebensstil.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 4,76 % 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. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. 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 Verlobungstermin. 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.



REIMAX – Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX – Ihr Makler  
in der Metropolregion









REIMAY - Ihr Makler  
in der Metropolregion



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

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 / 115 503 64**

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

[remax-wolf.de](http://remax-wolf.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion