



90409 Nürnberg

Raum für Visionen: 4-Zimmer-Wohnung mit Charakter sucht kreative Hände

er-virtuelle Einrichtung (KI-generiert)



319.000 €

Kaufpreis

102 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Dominik Dietrich

Tel.: 004991125522826

dominik.dietrich@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	319.000 €
Hausgeld	349,47 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1964
----------------	------

Zustand

Baujahr	1964
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Befeuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Diese renovierungsbedürftige Erdgeschosswohnung mit ca. 102 m² Wohnfläche bietet Raum für Ihre individuellen Wohnideen. Der einladende Flur verbindet alle Räume sinnvoll miteinander. Gleich rechts finden Sie das Tageslichtbad mit Wanne sowie eine kleine Garderobe. Drei flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer – liegen auf der rechten Seite der Wohnung.

Auf der linken Seite befindet sich die helle Küche mit Zugang zum Südwest-Balkon. Ein kleines Esszimmer verbindet Küche und das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das ebenfalls über einen Balkon in Südwest-Ausrichtung verfügt, perfekt für entspannte Abende. Ein separates WC, ein Abstellraum sowie viel Stauraum durch ein Keller- und Dachbodenabteil runden das Angebot ab. Ein eigener Außenstellplatz ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung liegt in einem soliden Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1964. In den letzten Jahren wurde kontinuierlich modernisiert:

- Treppenhaus: 2023 renoviert, Elektrik 2022 erneuert
- Nord- und Ostseite der Außenfassade sind gedämmt
- Dach 2013 erneuert
- Ölzentralheizung (2003)
- Kunststofffenster (2-fach verglast)

Mit einem monatlichen Hausgeld von 349,47 € inklusive Erhaltungsrücklage sowie bestehenden Rücklagen in Höhe von 10.000 € eignet sich diese Immobilie ideal sowohl für handwerklich geschickte Eigennutzer als auch für Investoren.

Ein Zuhause mit Substanz, Geschichte und Zukunft – machen Sie mehr daraus!



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 charmante 4-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus von 1964 bietet auf ca. 102m² Raum für individuelle Gestaltung. Ideal für Paare, Familien oder Homeoffice-Nutzer überzeugt sie durch eine durchdachte Aufteilung.

Der helle Wohnbereich mit großer Fensterfront und Zugang zum Balkon schafft eine einladende Atmosphäre. Auch die geräumige Küche verfügt über einen eigenen Balkon.

Ein großzügiges Schlafzimmer, zwei flexibel nutzbare Zimmer, ein Bad mit Wanne, separates WC und ein Abstellraum bieten hohen Wohnkomfort.

Ein Kellerraum, ein Dachbodenabteil und ein Außenstellplatz ergänzen das Angebot. Perfekt als gemütliches Zuhause oder rentable Kapitalanlage.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.03.2034.
Baujahr lt. Energieausweis: 1964
Energieverbrauch beträgt 101,90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
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 Immobilie befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Maxfeld, einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen aus. Maxfeld grenzt unmittelbar an die Nürnberger Innenstadt und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie der Hauptbahnhof.

Das Viertel besticht durch eine gewachsene, charmante Bebauung sowie eine hohe Lebensqualität. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie medizinische Einrichtungen und Bildungseinrichtungen, die den Alltag bequem gestalten.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Nürnberger Stadtpark, einem der größten und schönsten Grünflächen der Stadt, der fußläufig erreichbar ist und vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre zentrale Position, das angenehme Wohnumfeld und die sehr gute Infrastruktur – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 101.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
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. LEBENSÄUME, LEBENSTRÄUME. 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 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.



Schlafzimmer – virtuelle Einrichtung (KI-generiert)



RE/MAX – Ihr Makler
in der Metropolregion

Küche – virtuelle Einrichtung (KI-generiert)



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







RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !
Rufen Sie uns an !**

Tel. 0911 / 255 228-0

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion
Hauptstr. 11 • 90547 Stein
www.remax-stein.de



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion