90449 Nürnberg

Charmante Maisonette-Wohnung mit Balkon und Carport in Röthenbach b. Schweinau



299.000 €
Kaufpreis

74 m²
Wohnfläche

27,7 m²
Nutzfläche

3
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Marion Boesen
Tel.: 0911/230-4510
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74 m²
Nutzfläche	27,7 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Hausgeld	300 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	24.08.2026
gültig bis	23.08.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1995
Energieverbrauchkennwert	96,00
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	23.11.2026

Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Carport	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- oberste Etage

- Massivbauweise mit Thermohaut
- Satteldach isoliert
- Gaszentralheizung 2018
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster
- Elektrik mit Kippschalter und FI-Schalter
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Einbauküche
- zusätzliches Studiozimmer mit ca. 27,7 m² Nutzfläche im Dachgeschoss
- Kellerraum
- Carport

Beschreibung

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 1995 erstreckt sich über das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss eines ruhigen Vier-Parteien-Wohnhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 74 m² sowie einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von ca. 100 m² bietet das Objekt ein großzügiges Raumgefühl über zwei Ebenen. Das Haus verfügt über keinen Aufzug, überzeugt jedoch durch seine überschaubare Nachbarschaft und die angenehme Wohnatmosphäre.

Im ersten Obergeschoss bildet die geräumige Diele den zentralen Mittelpunkt der Wohnung und verbindet alle Räume harmonisch miteinander. Das helle Wohnzimmer bietet ausreichend Platz zum Entspannen und ermöglicht den direkten Zugang auf den sonnigen Balkon. Direkt angrenzend befindet sich die praktische Küche, deren bereits vorhandene Einbauküche im Kaufpreis enthalten ist. Ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie ein komfortables Tageslicht-Badezimmer runden das Raumangebot auf dieser Etage ab. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet und verfügt zudem über einen eigenen Waschmaschinenanschluss.
Über eine Treppe in der Diele gelangen Sie direkt in den ausgebauten Spitzboden im Dachgeschoss. Hier erwartet Sie ein vielseitig nutzbares Studiozimmer, das sich ideal als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder Rückzugsort anbietet und die reine Wohnfläche als wertvolle Nutzfläche ergänzt. Zur Wohnung gehören außerdem ein großer eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum sowie ein praktischer Carport-Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Ein weiterer Pluspunkt ist die wirtschaftliche Struktur der Immobilie, da das Haus von der Eigentümergemeinschaft selbst verwaltet wird und das monatliche Hausgeld mit 300 Euro (inklusive Heizkosten) entsprechend niedrig ausfällt.

Lage

Die Maisonette-Wohnung liegt im südwestlichen Stadtteil Röthenbach b. Schweinau und besticht durch ein städtisches Flair, jedoch in ruhiger Lage. Verkehrstechnisch ist die Immobilie hervorragend erschlossen: Die U-Bahn-Station Röthenbach b.Schweinau ist in ca. 400 Meter zu Fuß erreichbar und die nächste Bushaltestelle an der Röthenbacher Hauptstraße liegt ungefähr 200 Meter entfernt. Damit sind sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Stadtteile schnell erreichbar.

Für den täglichen Einkauf stehen mehrere Supermärkte in fußläufiger Nähe zur Verfügung. Das Einkaufszentrum Röthenbach Center sowie das Forum Stein liegen ebenfalls in kurzer Geh-Entfernung oder sind mit dem Fahrrad schnell erreicht.

Familien profitieren von einer guten Bildungsinfrastruktur: Eine Grundschule ist fußläufig erreichbar, eine weiterführende Schule lässt sich bequem mit dem Fahrrad erreichen, und drei Kindergärten liegen ebenfalls in wenigen Gehminuten. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls ausgezeichnet.

Zur Naherholung sind der Faberpark und das Rednitztal in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten grüne Oasen für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

Durch die Kombination aus urbanem Umfeld, hervorragender Verkehrsanbindung, umfassender Infrastruktur für Einkauf, Bildung, Gesundheit, Gastronomie und Freizeit ist die Lage der Wohnung ideal für alle, die das lebendige Stadtleben Nürnbergs in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage genießen möchten.

















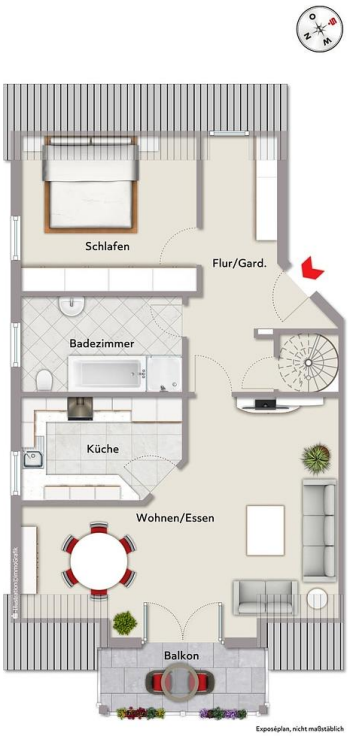


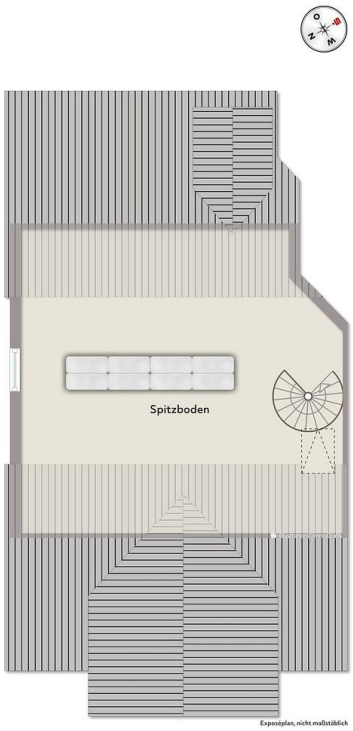





SÜDTIROL
DOLOMITEN




Schlafen
Flur/Gard.
Badezimmer
Küche
Wohnen/Essen
Balkon
Exposéplan, nicht maßstäblich


Spitzboden
Exposéplan, nicht maßstäblich

Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kundenvertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
FOCUS MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien VERMITTLUNGS GMBH
Sparkasse Nürnberg