



## 90449 Nürnberg

# Charmante Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil, Garage und zwei Carports in Röthenbach b. Schweinau



**398.000 €**

Kaufpreis

**85,33 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH**

### Ihr Ansprechpartner

#### Sparkasse Nürnberg

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85,33 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.08.2029
Baujahr (Haus)	2007
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	110,80

### Preise & Kosten

Kaufpreis	398.000 €
Hausgeld	205 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Herbst/ Winter
--------------	----------------

### Zustand

Baujahr	2007
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Teppich ✓

### Befeuernng

Fernwärme ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Massivbauweise mit Wärmedämmung
- Flachdach mit Wärmedämmung
- barrierefrei/ seniorengerecht
- Fernwärme
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster überwiegend mit Fliegengitter
- Einbauküche
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und elektrischer Fußbodenheizung, sowie Waschmaschinenanschluss (Badewanne möglich)
- Gäste-WC
- große Diele mit Einbauschränk
- große Terrasse mit eigenem Gartenanteil
- Garage
- zwei Carports
- zwei Kellerräume
- Hausgeld 205 Euro inkl. Rücklagen und zuzügl. Fernwärme



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung vereint die Vorzüge einer unkomplizierten Wohnung mit dem Freiheitsgefühl eines eigenen Hauses. Dank des modernen Baujahrs 2007 und einer effizienten Wärmedämmung profitieren Sie hier von zeitgemäßer Energieeffizienz und einem angenehmen Raumklima. Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige, einladende Diele. Ein fest eingebauter Abstellschrank sorgt hier direkt für Ordnung. Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete, sonnige Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie barrierearm auf die weitläufige Terrasse – Ihr verlängertes Wohnzimmer im Grünen. Der eigene Gartenanteil lädt zu gemütlichen Grillabenden, zum Entspannen in der Sonne oder zum Gärtnern ein. Die separate Küche ist bereits mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet, sodass Sie ohne Renovierungsstress direkt mit dem Kochen beginnen können. Zwei flexibel nutzbare Schlafzimmer bieten ideale Rückzugsorte für Eltern, Kinder oder das Home-Office. Ein echtes Highlight ist das Tageslicht-Badezimmer: Es verfügt über eine Dusche und verwöhnt Sie an kalten Tagen mit einer komfortablen, elektrischen Fußbodenheizung. Der Clou: Bei Bedarf und Wunsch lässt sich hier problemlos eine Badewanne nachrüsten. Ein separates Gäste-WC rundet das durchdachte Raumangebot optimal ab.

Platzprobleme gehören hier definitiv der Vergangenheit an. Zur Wohnung gehören gleich zwei eigene Kellerräume, die Ihnen maximalen Stauraum für Hobbys oder Saisondekoration bieten. Auch für Ihre Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Eine eigene Garage sowie zwei zusätzliche Carports sind bereits im Kaufpreis inkludiert – perfekt für Familien mit mehreren Autos oder für Besuch.

Fazit: Die Immobilie befindet sich in einer wunderbar ruhigen Wohnlage, die Ihnen viel Privatsphäre und Erholung vom Alltag bietet. Trotz der idyllischen Ruhe müssen Sie auf eine hervorragende Infrastruktur nicht verzichten: Eine gute Anbindung an den ÖPNV sorgt dafür, dass Sie die umliegenden Zentren, Bahnhöfe und Geschäfte des täglichen Bedarfs schnell, flexibel und bequem auch ohne Auto erreichen können.

## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich im Stadtteil Röthenbach bei Schweinau, der ca. 5 km südwestlich vom Stadtzentrum liegt und somit eine gute Verbindung zu den kulturellen und wirtschaftlichen Zentren der Stadt bietet.

Familien finden in der Umgebung der Immobilie eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, wie eine Schule und eine Grundschule, sowie drei Kindergärten, die alle fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Für die Gesundheit der Familie stehen ein Ärztehaus mit mehreren Arztpraxen und einer Zahnarztpraxis, sowie Apotheken in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

Die Umgebung der Immobilie bietet auch eine gute Verkehrsanbindung, mit einer U-Bahn-Station und einer Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung. Die Auffahrt zur Südwesttangente erreichen Sie in ca. 1 Kilometer und auch der Frankenschnellweg, sowie die nächste Autobahnauffahrt sind nur ein paar Kilometer entfernt.

Für den täglichen Bedarf stehen drei Supermärkte, drei Bäckereien, ein Drogeriemarkt, ein Einkaufszentrum und ein Baumarkt in fußläufiger Entfernung oder mit dem Fahrrad erreichbar zur Verfügung. Die Parks in der Nähe bieten Möglichkeiten für Erholung und Freizeit in der Natur.

Insgesamt bietet die Wohnung in Röthenbach bei Schweinau eine ideale Kombination aus städtischem Flair, kulturellen Sehenswürdigkeiten, Bildungsmöglichkeiten und Freizeitangeboten, die sie zu einem attraktiven Wohnort für Familien, die eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr suchen, macht.



























# 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



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