



90449 Nürnberg

3,5- (oder 4-) Zimmer-Wohnung mit Loggia in Röthenbach mit herrlichem Ausblick!



265.000 €

Kaufpreis

85 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

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

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1
Balkon / Terrassenfläche	2,5 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	265.000 €
Erbpacht	223 €
Hausgeld	312 €
Kaufpreis / qm	3.117,65 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	19.12.2018
gültig bis	18.12.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1970
Energieverbrauchskennwert	101,70
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	30.10.2025
(Rest-)Laufzeit der Erbpacht	37

Zustand

Baujahr	1970
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Wanne ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Teppich ✓

Linoleum ✓

Befuerung

Fernwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- Baujahr ca. 1975
- 3. OG mit Aufzug
- schöner Grundriss
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster (2005)
- Fernwärme
- neue Heizkörper (2020)
- Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne und neuen Fliesen (2020)
- separates WC
- Loggia
- Kippsicherungen
- Abstellraum
- Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller

Wohnung kaufen, Grundstück pachten - das hat Vorteile:

- Weitläufiger Ausblick auf beiden Seiten durch sehr großes Grundstück (keine Nachbarn "vor der Nase")
- Erbbaurecht bis ca. 2062 (Rest: 37 Jahre)
- Erbbaurechtszins nur ca. 20,50 € monatlich



Beschreibung

Diese schön geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1975 und bietet auf ca. 85 m² Wohnfläche komfortables Wohnen. Die Wohnung ist im 3. Obergeschoss gelegen und durch den Aufzug bequem erreichbar.

Der großzügige Flur lässt sich ideal als Garderobe nutzen.

Das lichtdurchflutete Ess- und Wohnzimmer besticht durch seine großzügige Raumgestaltung und den direkten Zugang zur Loggia, die einen schönen Ausblick bietet – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

BESONDERHEIT: Der Wohn- und Essbereich ist so clever geschnitten, dass sie mit dem Einsetzen einer Wand aus einer 3-Zimmer-Wohnung eine 4-Zimmer-Wohnung bauen könnten, falls Sie z.B. das Esszimmer separat oder ein weiteres Kinderzimmer benötigen.

Das Schlafzimmer sowie das Kinderzimmer sind gut geschnitten und bieten genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die einfach ist, aber alle notwendigen Geräte umfasst.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss, während ein separates WC zusätzlichen Komfort bietet. Ein praktischer Abstellraum sowie ein zugehöriges Kellerabteil sorgen für ausreichend Stauraum und Ordnung.

Die Wohnung befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück – das hat Vorteile: Auf beiden Seiten haben Sie einen weiten Ausblick, ohne dass das Nachbarhaus "direkt vor der Nase" ist. Das Erbbaurecht läuft noch 37 Jahre – das gibt Ihnen Sicherheit & Planbarkeit!

Der monatliche Erbbauzins beläuft sich auf ca. 20,50 € und ist im Hausgeld von ca. 312 € monatlich enthalten (ist in den Nebenkosten schon inkludiert).

Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch die angenehme Lage und die durchdachte Raumaufteilung – ideal für Familien oder Paare, die komfortables Wohnen suchen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin !

Lage

Nürnberg-Röthenbach ist ein lebendiger Stadtteil im Südwesten Nürnbergs, der durch seine vielfältige Infrastruktur und angenehme Wohnqualität überzeugt. Das Viertel bietet eine gute Mischung aus Wohnhäusern, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die Nähe zu Grünflächen und Parks sorgt für Erholung im Grünen, während die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahnen schnelle Verbindungen in die Innenstadt und in die umliegenden Regionen ermöglichen. Röthenbach ist somit ein beliebter Standort für Familien, Berufstätige und alle, die eine komfortable und gut angebundene Wohnlage suchen.





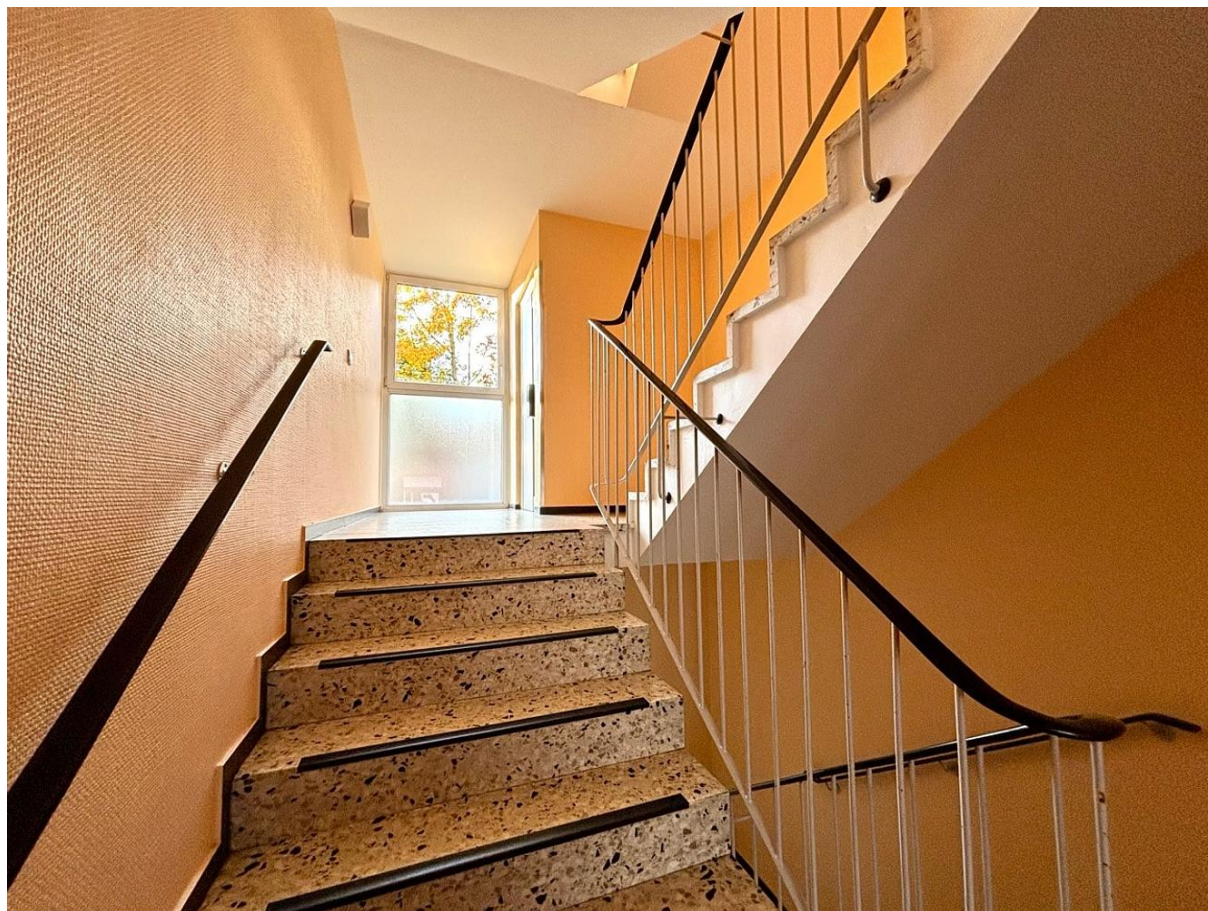
































Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

