



90449 Nürnberg

Freie 2,5-Zimmer-Wohnung mit TG-Stellplatz in Röthenbach b. Schw.



199.000 €

Kaufpreis

63 m²

Wohnfläche

2,5

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

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

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63 m ²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	08.09.2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Hausgeld	207 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	14.01.2019
gültig bis	13.01.2029
Baujahr (Haus)	1973
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	96,30



Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Bodenbelag

Fliesen ✓

Teppich ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Fernwärme ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- Fernwärme (Modernisierung 2021)
- Aufzug (saniert 2012)
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster ca. 1990er Jahre (bis auf Wohnzimmer - Holz-Isolierglas-Fenster v. Bj. 1973)
- Wohnungseingangstür (einbruchssicher ca. 4 Jahre alt)
- Bad mit Badewanne u. WM-Anschluss
- Küche mit Durchreiche zum kleinen Zimmer
- Einbauschränk im Flur
- Balkon
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz
- Hausgeld 207 Euro inklusive Rücklagen u. zuzügl. Fernwärme



Beschreibung

Diese gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist dank des Personenaufzugs vollkommen stufenlos und bequem erreichbar. Die Wohnung besticht durch eine hervorragende und durchdachte Raumaufteilung, die jeden Quadratmeter optimal nutzt. Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, von dem aus Sie direkten Zugang auf den einladenden Balkon haben. Hier genießen Sie einen herrlichen, unverbaubaren Ausblick ins Grüne oder über die Dächer der Nachbarschaft und absolute Ruhe, da die Wohnung nach hinten zu einer ruhigen Anwohnerstraße ausgerichtet ist. Neben dem gemütliche Schlafzimmer bietet die Wohnung ein praktisches halbes Zimmer, das sich ideal für Home-Office oder kreativer Hobbyraum nutzen lässt. Von der Küche aus gibt es sogar eine kleine praktische Durchreiche zu diesem Zimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über einen eigenen Waschmaschinenanschluss. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein funktionaler Einbauschränk im Flur. Weiteren Stauraum finden Sie im Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Mit handwerklichem Geschick und frischen Ideen können Sie hier Ihr ganz persönliches Wohnparadies nach eigenen Vorstellungen gestalten.

Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: Ruhe und urbane Konnektivität. Profitieren Sie von einer exzellenten Verkehrsanbindung: Eine U-Bahn-Station befindet sich fast direkt vor der Haustür, sodass Sie die Innenstadt in wenigen Minuten erreichen.

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 direkter Nähe 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.