



90451 Nürnberg

Moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Nürnberg-Röthenbach b. Schweinau



289.000 €

Kaufpreis

72 m²

Wohnfläche

3

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	72 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	289.000 €
Hausgeld	299 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.01.2019
gültig bis	24.01.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2007
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	67,50

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	31.08.2026

Zustand

Baujahr	2007
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrrad

Personen-Fahrrad	✓
------------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- (Fassadenanstrich) Sonderumlage wurde vom Verkäufer bezahlt
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
- Massivbauweise isoliert
- Flachdach isoliert
- Fernwärme
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster
- Einbauküche
- Abstellraum
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates Gäste-WC (auch mit Fenster)
- Bodenbeläge: Parkett in den Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Küche, Bad und Gäste-WC
- Kellerabteil
- Waschküche: Gemeinschaftliche Waschküche und Trockenraum im Keller mit eigenem Waschmaschinenanschluss



Beschreibung

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines im Jahr 2007 errichteten, sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in Nürnberg-Röthenbach bei Schweinau. Die seniorengerechte Wohnung lässt sich bequem und stufenlos über einen modernen Personenaufzug erreichen.

Unmittelbar an den Eingangsbereich angrenzend befinden sich ein separates Gäste-WC mit Fenster, sowie das Badezimmer. Das Badezimmer profitiert von natürlichem Tageslicht durch ein Fenster und ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet.

Gegenüber liegen das Schlafzimmer, sowie das weitere Zimmer, welches flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Aktuell wird das Zimmer als Esszimmer genutzt und ist offen zum Wohnzimmer. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine großzügige, bodentiefe Fensterfront, die für hervorragende Lichtverhältnisse und eine angenehm helle Wohnatmosphäre sorgt.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist das Wohn- und Esszimmer (drittes Zimmer), in welches dank einer breiten Fensterfront reichlich Tageslicht einfällt. Vom Wohnbereich aus besteht ein direkter Zugang auf den Balkon, der als erweiterter Freisitz im Außenbereich dient.

An das Wohnzimmer schließt sich die separate Küche an, die mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet ist. Von der Küche aus ist zudem ein kleiner, praktischer Abstellraum zugänglich, der wertvollen Platz für Haushaltsgeräte und Vorräte bietet.

In sämtlichen Wohn- und Schlafräumen ist ein Parkettboden verlegt, der den Wohnbereichen ein warmes Ambiente verleiht. Die Funktionsbereiche wie das Badezimmer, das Gäste-WC und die Küche sind mit pflegeleichten Fliesen versehen.

Zur Immobilie gehört ein privates Kellerabteil im Untergeschoss. Darüber hinaus stehen der Hausgemeinschaft eine gemeinschaftliche Waschküche sowie ein Trockenraum zur Verfügung, in denen ein eigener Waschmaschinenanschluss für die Wohnung bereitsteht.

Lage

Der Nürnberger Stadtteil Röthenbach bei Schweinau im Südwesten der Frankenmetropole verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden städtischen Infrastruktur. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft.

Die Verkehrsanbindung ist als exzellent zu bezeichnen: Über den nahegelegenen U-Bahnhof Röthenbach (Linie U2) besteht eine direkte und schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof und zum Flughafen. Ergänzt wird das öffentliche Nahverkehrsnetz durch mehrere Buslinien. Für den Individualverkehr bietet die rasche Anbindung an die Südwesttangente sowie die Bundesstraße B2 eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Das bekannte Röthenbach Center bietet eine umfassende Auswahl an Supermärkten, Fachgeschäften, Apotheken, Banken und Gastronomiebetrieben. Auch medizinische Versorgungseinrichtungen wie Allgemeinärzte und Facharztpraxen befinden sich im direkten Umfeld.

Für die Freizeitgestaltung und Naherholung bieten sich der nahe gelegene Faberpark mit seinem historischen Parkensemble und dem Schloss Faber-Castell sowie die Grünanlagen entlang des



Rednitzgrundes an. Diese laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Sportaktivitäten und Erholung im Grünen ein.















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



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