



90449 Nürnberg

Großzügige, sonnige 2,5-Zimmer-Galeriewohnung mit Tiefgaragenstellplatz in Röthenbach b. Schw.



320.000 €

Kaufpreis

78,2 m²

Wohnfläche

5 m²

Nutzfläche

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	78,2 m ²
Nutzfläche	5 m ²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	320.000 €
Hausgeld	383 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	14.11.2018
gültig bis	15.11.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1994
Energieverbrauchskennwert	95,10
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	18.09.2025

Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- oberste Etage
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- Massivbauweise isoliert
- Fernwärme
- Aufzug saniert 2013
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster 1994
- Einbauküche ohne Kühlschrank
- Abstellraum
- Bad mit Badewanne und Dusche, sowie Waschmaschinenanschluss
- große Galerie zum Wohnzimmer mit Laminatboden
- Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer und der Diele
- Balkon
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (Duplexparker unten)



Beschreibung

In dem begehrten Nürnberger Stadtteil Röthenbach bei Schweinau befindet sich diese großzügige, sonnige Galeriewohnung. Sie ist ideal für alle, die nach einem gemütlichen, komfortablen und loftartigen Zuhause suchen. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss eines Massivbaus aus dem Jahr 1993/1994. Zum besonderen Komfort der Wohnung trägt auch der Personenaufzug bei. Sie ist sofort bezugsfertig und bietet somit die Möglichkeit, schnell und unkompliziert ein neues Zuhause zu finden. Der gepflegte Zustand der Immobilie lässt keine Wünsche offen und sorgt dafür, dass man sich sofort wie zu Hause fühlt. Die Dachgeschoss- und Galeriewohnung bietet eine besondere Atmosphäre mit viel Tageslicht und einer großzügigen Raumwirkung. Mit ihrer guten Energieeffizienz, bestätigt durch die Energieklasse C, ist diese Wohnung nicht nur ein schönes Zuhause, sondern auch umweltfreundlich und kostengünstig im Betrieb.

Die Wohnung verfügt über 2,5 Zimmer, darunter ein gemütliches Schlafzimmer, das eine ruhige Oase inmitten der Stadt bietet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Eine Einbauküche in der offenen Küche zum Wohnzimmer ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der sonnige Balkon mit Blick in den Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Vom großzügigen Wohnzimmer gelangen Sie über die Wendeltreppe auf die Galerie, die sehr gut als Home-Office, als Gästezimmer oder als Chill-Out-Area genutzt werden kann. Die Galerie wurde in der Schräge bis zum Kniestock erweitert und dadurch die Wohn-/Nutzfläche um ca. 4 m² erweitert. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt durch die Vergrößerung ca. 83 m². Ein Abstellraum und ein Keller bieten zusätzlichen Stauraum. Ebenso im Kaufpreis enthalten ist ein Duplexparker, der die Parkplatzsuche erübrigt.

Fazit: Hier können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen oder auch als Kapitalanlage vermieten.

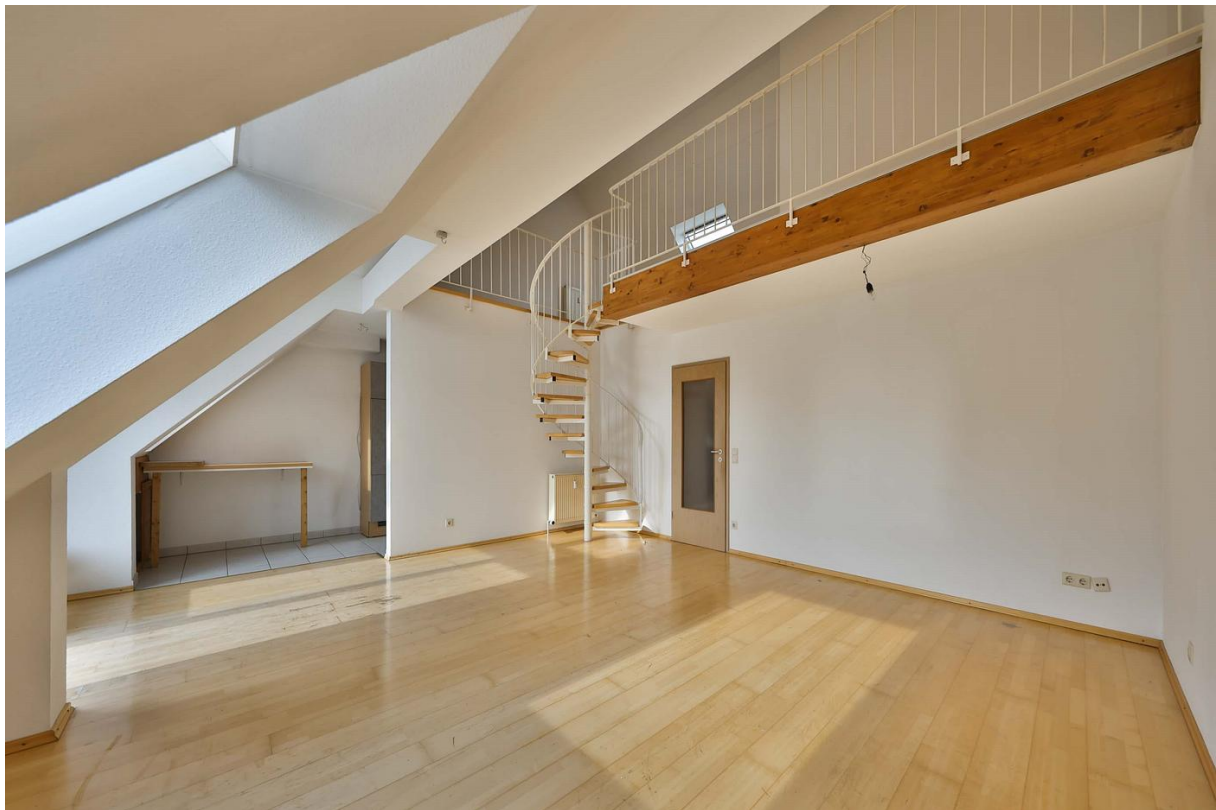
Lage

Die Immobilie liegt im Stadtteil Röthenbach b. Schweinau, etwa 5,5 km südwestlich vom Stadtzentrum, und bietet ein städtisches Flair mit guten Verkehrsanbindungen, wie einer S-Bahn-Station in direkter Nähe und Bushaltestelle in nur 200 m Entfernung. In der Nähe finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, Bäckereien und Drogeriemärkte, sowie Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Die Umgebung bietet auch eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten, wie Museen, Parks und Fitnessstudios, sowie eine lebendige Gastronomie mit Restaurants, Bars und Clubs. Das Röthenbacher Einkaufscenter mit der U-Bahn- und Busstation befindet sich ebenso in der Umgebung.





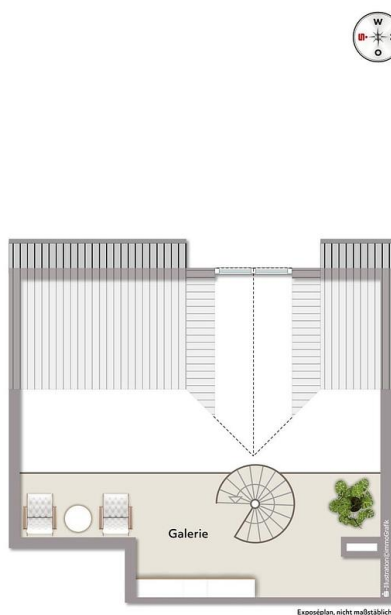












Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

