90449 Nürnberg

Ihre neue Wohnung ist da: im schönen Röthenbach bei Schweinau



1.055 €
Kaltmiete

92 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Sparda ImmobilienWelt®

Ihr Ansprechpartner

SpardaImmobilienWelt GmbH
Christian Sauer
Tel.: 004991124777500
anfragen@spardaimmobilienwelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.055 €
Aussen-Courtage	2.987,91
Kaution	3.165 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	03.12.2027
Baujahr (Haus)	1982
Energieverbrauchkennwert	95.20
Primär-Energieträger	FERNWAERME_
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

• Die Küche ist komplett möbliert.
• Hochwertige Folienspanndecken in Wohn-Esszimmer, Schlaf- und Arbeitszimmer, Eingangsbereich sowie im Bad und Gäste-WC. Teilweise mit integrierter Beleuchtung
• Südbalkon (Wohnzimmer) mit elektrischer Markise und Steckdose
• Nordbalkon (Schlafzimmer)
• Bad mit Wanne und Dusche, beleuchtetem Spiegelschrank, Handtuchwärmer und weißem Einbauschrank
• Separates WC
• Vorrats- bzw. Abstellraum
• Wasch- und Trockenraum
• Fahrradraum
• Parkettböden im Wohn-Esszimmer
• Abschließbarer Kellerraum
• Offener Kfz-Stellplatz vor dem Haus.

Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1982 vorstellen zu dürfen. In solider Massivbauweise errichtet, umfasst es insgesamt acht Wohneinheiten und überzeugt unter anderem durch seine beiden Balkone.

Die Eigentümer legen großen Wert auf die Pflege des Eigen- und Gemeinschaftseigentums – ein echtes Wohlfühl-Zuhause!

Diese Wohnung befindet sich in einem hervorragenden Zustand und bietet eine Atmosphäre zum Wohlfühlen – Sie müssen nur noch einziehen!

So kann das neue Jahr beginnen. Beim Betreten der Wohnung erwarten Sie ein praktischer, kleiner Windfang und der sich dann anschließende großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zu Ihrem Südbalkon. Von hier aus gelangen Sie bequem in Ihr Schlafzimmer (ebenfalls mit einem Balkon), ein weiteres Zimmer, die Küche, das Bad, das separate WC sowie den Abstellraum. Alle Räume sind separat zugänglich – keine Durchgangszimmer!

Die Reinigung des Treppenhauses und der Winterdienst werden für Sie übernommen.

Kaltmiete	1.055,- €
+ Kfz-Stpl.	50,- €
+ Nebenkosten	161 ,- €
= Miete	1.266,- €

zuzüglich Heizkosten (Fernwärme).

Es wird eine Mindestmietdauer von zwei Jahren vereinbart – gerne können Sie hier langfristig wohnen.

Lage

• Infrastruktur und Nahversorgung
Röthenbach bei Schweinau bietet eine sehr gute Infrastruktur. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Drogerien sowie Apotheken und Banken sind schnell erreichbar. Ergänzt wird dies durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot – von Restaurants bis hin zu gemütlichen Cafés. Ärzte und Dienstleister des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls direkt im Stadtteil.

• Verkehrsanbindung mit dem Auto
Mit dem Pkw sind Sie hervorragend angebunden. Über die Rothenburger Straße sowie die Südwesttangente erreichen Sie in wenigen Minuten die A 73 und die A 6. So gelangen Sie rasch nach Fürth, Erlangen, in die Nürnberger Innenstadt oder in das Umland.

• Öffentliche Verkehrsanbindung
Röthenbach bei Schweinau ist ein Verkehrsknotenpunkt im Westen Nürnbergs. Die U-Bahn-Linie U2 verbindet den Stadtteil direkt mit der Innenstadt, dem Hauptbahnhof und dem Flughafen. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien, die eine schnelle Erreichbarkeit der angrenzenden Stadtteile sicherstellen.

• Grünes Umfeld und Freizeit
Trotz der zentralen Lage verfügt Röthenbach über zahlreiche Grün- und Erholungsflächen. Der nahegelegene Faberpark sowie die Pegnitzauen bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging oder Fahrradtouren. Auch kleinere Grünanlagen und Spielplätze sind fußläufig erreichbar.

• Freizeitmöglichkeiten und Sportmöglichkeiten
Der Stadtteil bietet eine große Vielfalt an Freizeit- und Sportangeboten. Mehrere Sportvereine und Fitnessstudios befinden sich in der Umgebung. Zudem gibt es Bolzplätze, Tennisplätze und vielseitige Vereinsangebote für Kinder und Erwachsene. Besonders attraktiv ist die gute Anbindung an das Nürnberger Freizeit- und Kulturangebot.

Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienspezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe ..... ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme se@spardaimmobilienwelt.de









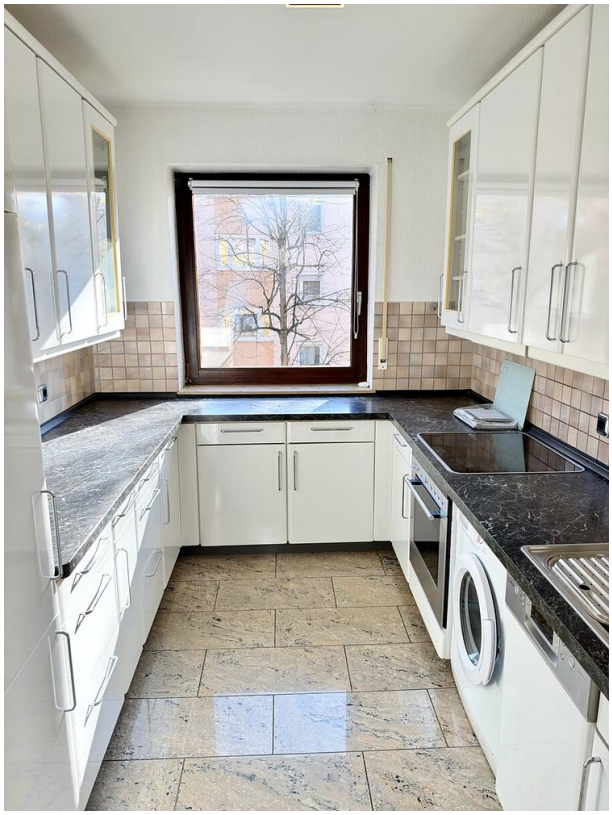


















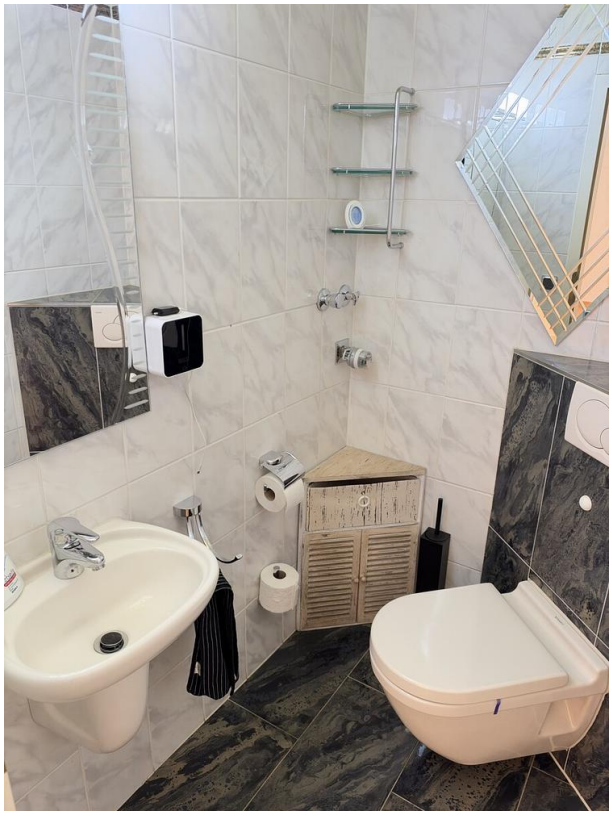










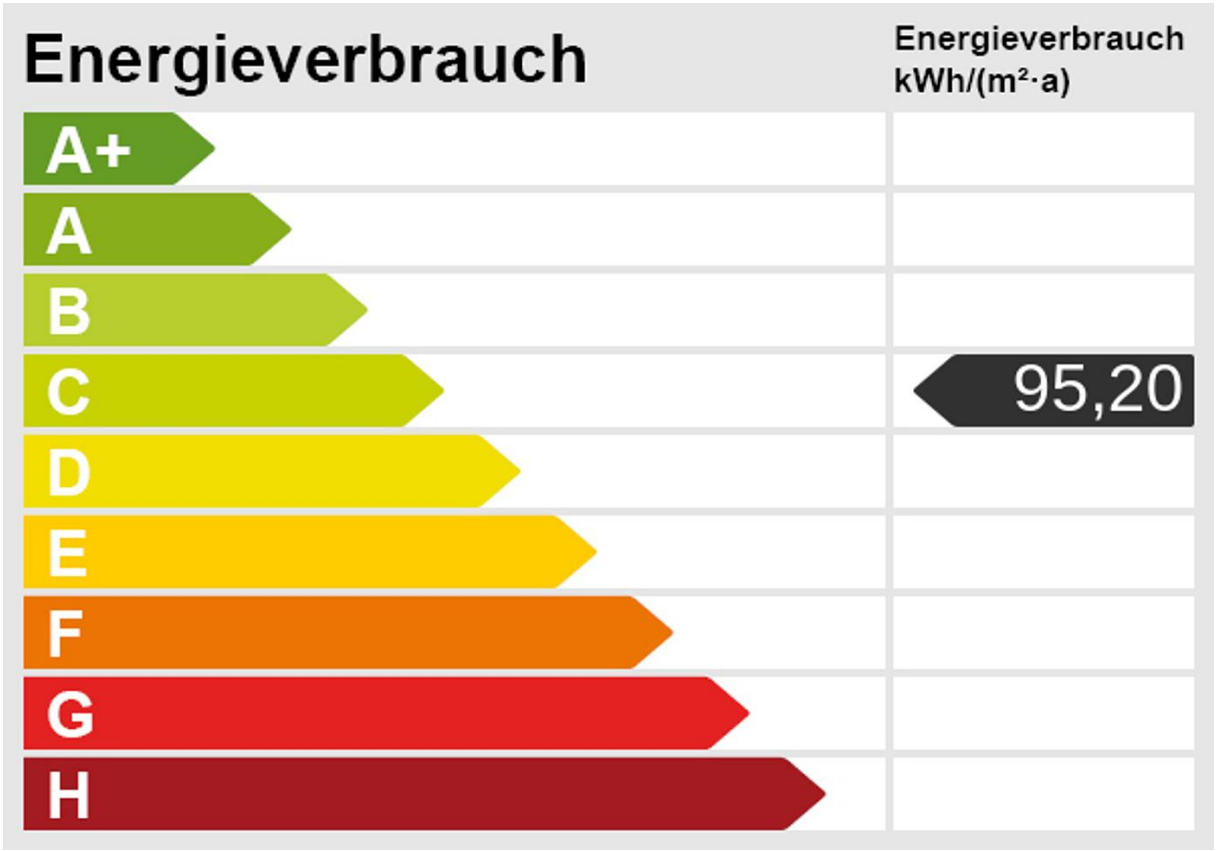











Energieverbrauch
Energieverbrauch kWh/(m²·a)
A+
A
B
C
D
E
F
G
H
95,20


Exposéplan, nicht maßstäblich