



90552 Röthenbach

3-Zi.-ETW mit Südostbalkon in ruhiger Lage von Röthenbach/Peg.- Seespitze



209.000 €

Kaufpreis

73,1 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Barbara Räbel

Tel.: 0911 230-3400

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73,1 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5,3 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	209.000 €
Hausgeld	304 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.03.2018
gültig bis	14.03.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	116,70

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.10.2026
Ab-Datum	01.10.2026

Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Bodenbelag

Linoleum ✓

Befuerung

Gas ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Wanne ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- oberste Etage
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- ca. 73 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 3. Obergeschoss
- kein Aufzug
- Baujahr 1972
- renovierungsbedürftiger Zustand
- Südostbalkon, Zugang von Wohn- und Schlafzimmer
- großzügiges, helles Wohn- und Schlafzimmer
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne, ohne Fenster
- separates WC, ohne Fenster
- Sanitärräume gefliest
- ältere PVC-Bodenbeläge in den Wohnräumen
- Einbauschränk im Flur
- Fenster aus dem Jahr 2001
- Elektrik innerhalb der Wohnung aus dem Jahr 1996
- neue Gasheizung aus dem Jahr 2024
- Balkonsanierung 2019
- Fassadenrenovierung 2019
- Dachsanierung 2006
- eigener Kellerraum
- gemeinschaftlicher Trockenraum
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- kein eigener Stellplatz



- öffentliche Parkmöglichkeiten im Umfeld



Beschreibung

Die ca. 73 m² große 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1972 errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 16 Wohneinheiten im Stadtteil Seespitze von Röthenbach an der Pegnitz. Die Wohnung ist über das Treppenhaus erreichbar; ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Über den Eingangsbereich gelangt man in den zentralen Flur, von dem aus die einzelnen Räume erschlossen werden. Ein praktischer Einbauschränk bietet zusätzlichen Stauraum. Das großzügig geschnittene Wohnzimmer bildet den zentralen Wohnbereich der Wohnung. Durch die vorhandene Belichtung wirkt der Raum hell und bietet ausreichend Platz für eine Wohn- und Essbereichsgestaltung. Vom Wohnzimmer aus besteht Zugang zum Balkon.

Der nach Südosten ausgerichtete Balkon ist ebenfalls vom Schlafzimmer aus zugänglich und erweitert die Wohnfläche um einen gut nutzbaren Außenbereich. Das Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig geschnitten und hell belichtet. Das dritte Zimmer kann je nach Bedarf beispielsweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.

Die Küche ist separat angeordnet und über den Flur erreichbar. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und ebenso wie das separate WC ohne Fenster ausgeführt. Beide Sanitärräume sind gefliest. Die übrigen Wohn- und Schlafräume verfügen derzeit über ältere PVC-Bodenbeläge.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, Oberflächen, Bodenbeläge und weitere Ausstattungsbereiche entsprechend den eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Die Elektrik innerhalb der Wohnung wurde ca. 1996 erneuert.

Auch am Gemeinschaftseigentum wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Maßnahmen durchgeführt. Die Dachsanierung erfolgte 2006, die Fenster wurden 2001 erneuert. Im Jahr 2019 wurden die Fassade renoviert und der Balkon saniert. Die zentrale Gasheizung des Gebäudes wurde 2024 erneuert.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung. Ein eigener Pkw-Stellplatz ist nicht vorhanden; öffentliche Parkmöglichkeiten stehen im Umfeld des Hauses zur Verfügung.

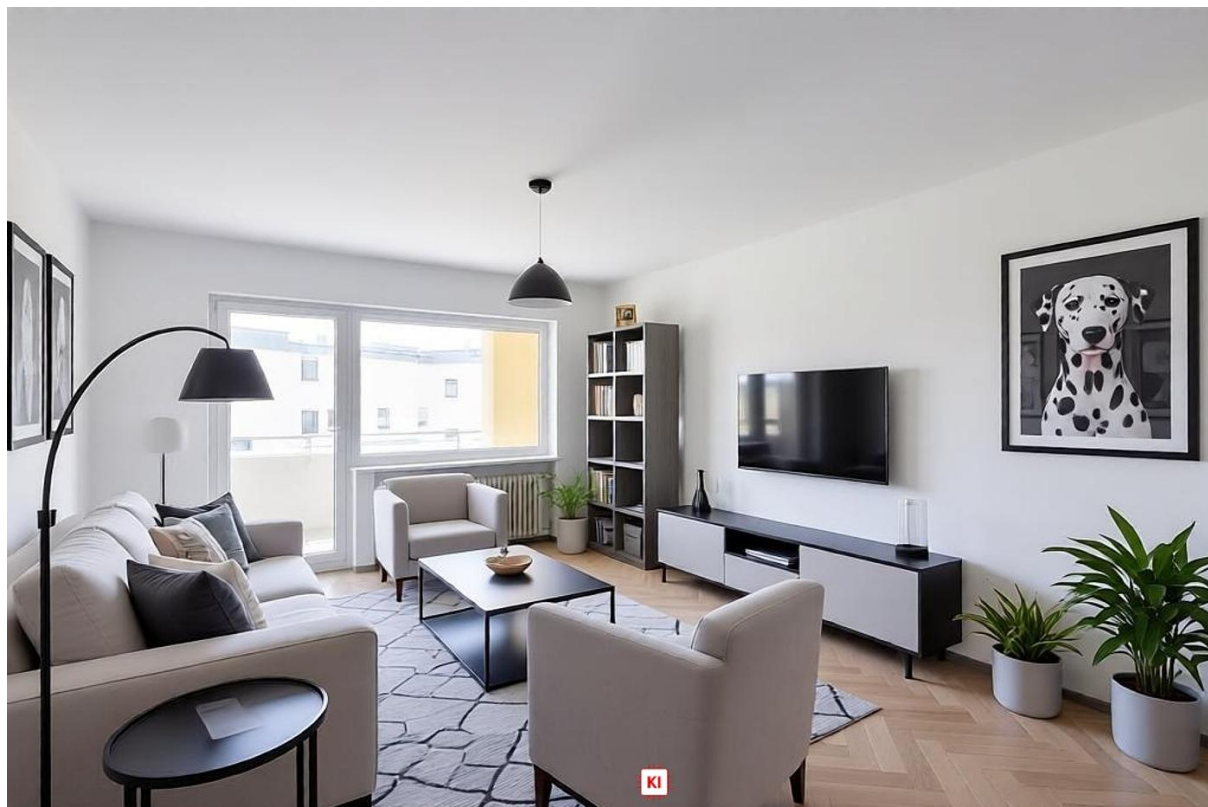
Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Seespitze von Röthenbach an der Pegnitz, östlich von Nürnberg. Röthenbach bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzten und verschiedenen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Über die öffentlichen Verkehrsmittel besteht eine gute Anbindung an Nürnberg und die umliegenden Orte. Insbesondere die S-Bahn ermöglicht eine direkte Verbindung in Richtung Nürnberg und bietet damit eine praktische Alternative zum Pkw. Ergänzend stehen Busverbindungen innerhalb Röthenbachs und in die Nachbarorte zur Verfügung.

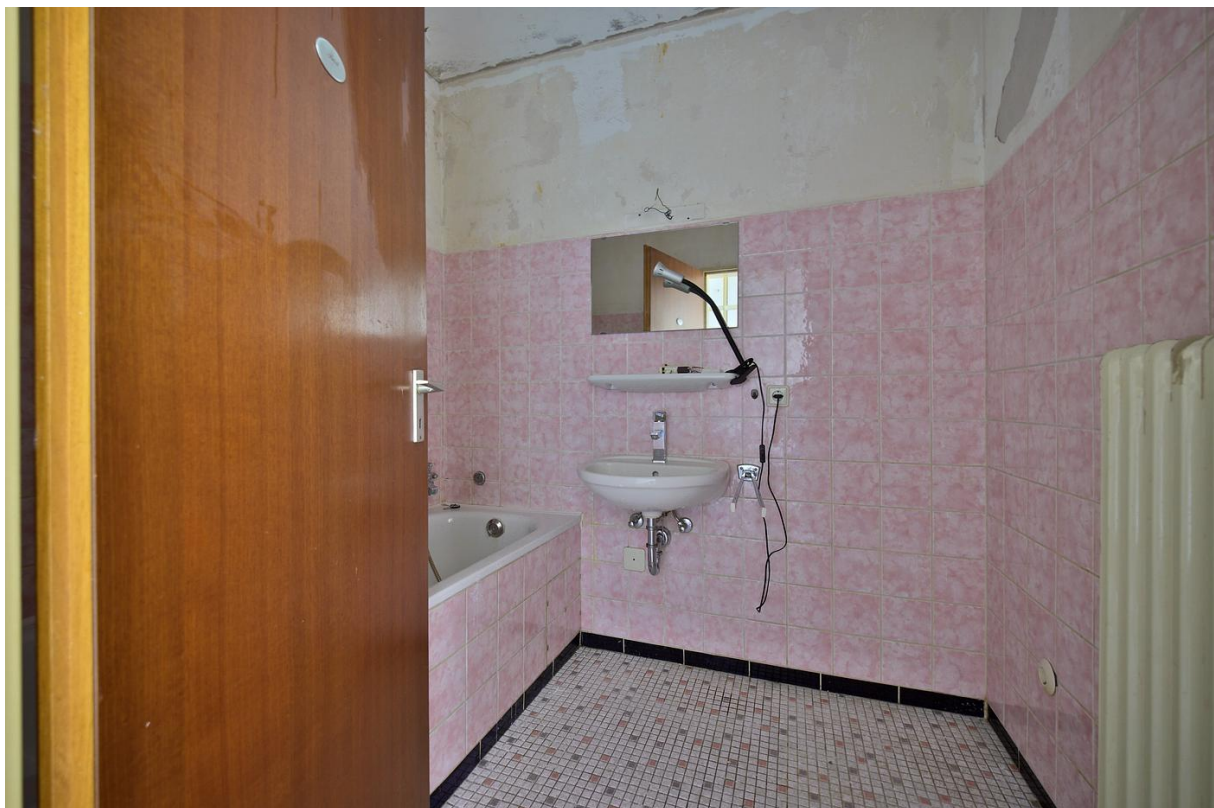
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen sind in Röthenbach vorhanden und gut erreichbar. Das nahegelegene Stadtgebiet von Nürnberg erweitert das Angebot um zahlreiche weitere Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Für die Freizeitgestaltung bieten sich die umliegenden Grün- und Waldflächen sowie die Landschaft entlang der Pegnitz an. Spaziergänge, Radtouren und weitere Aktivitäten im Grünen sind in der näheren Umgebung möglich. Durch die Lage im östlichen Nürnberger Umland verbindet der Standort die vorhandene Infrastruktur von Röthenbach mit der guten Erreichbarkeit der Metropolregion Nürnberg.

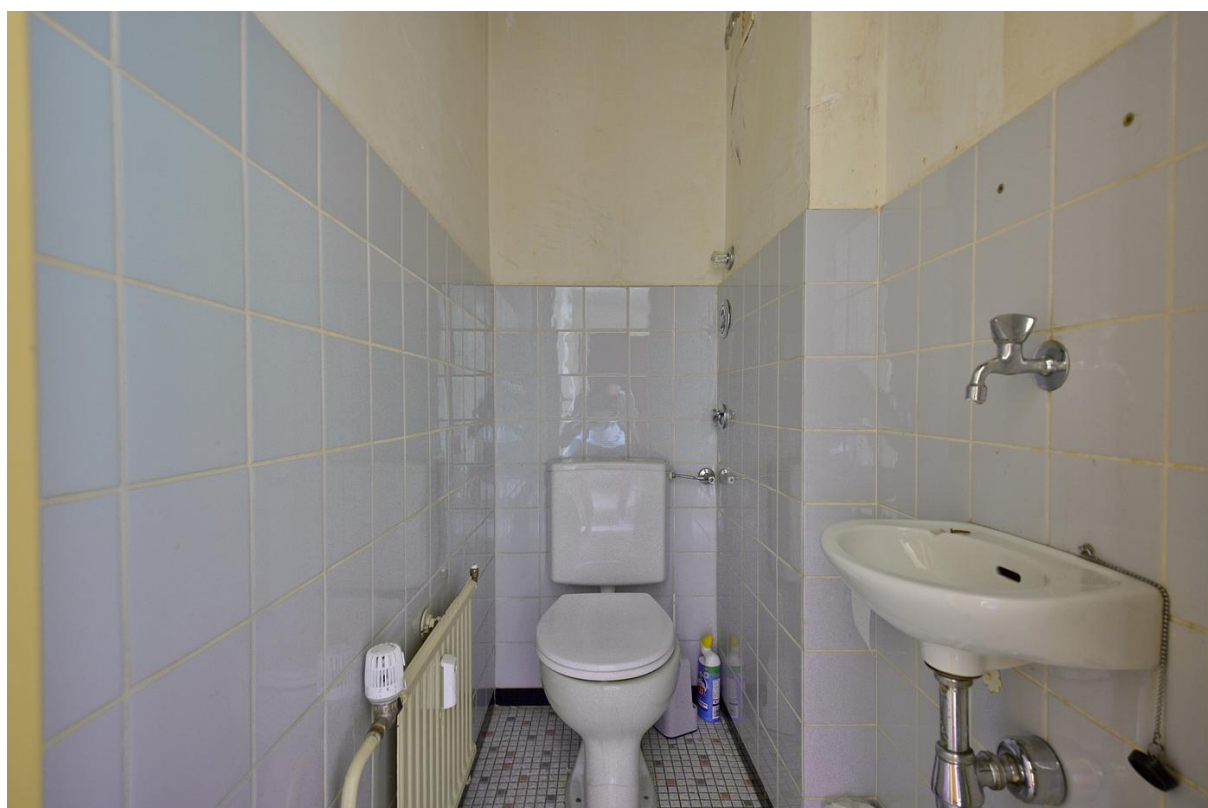
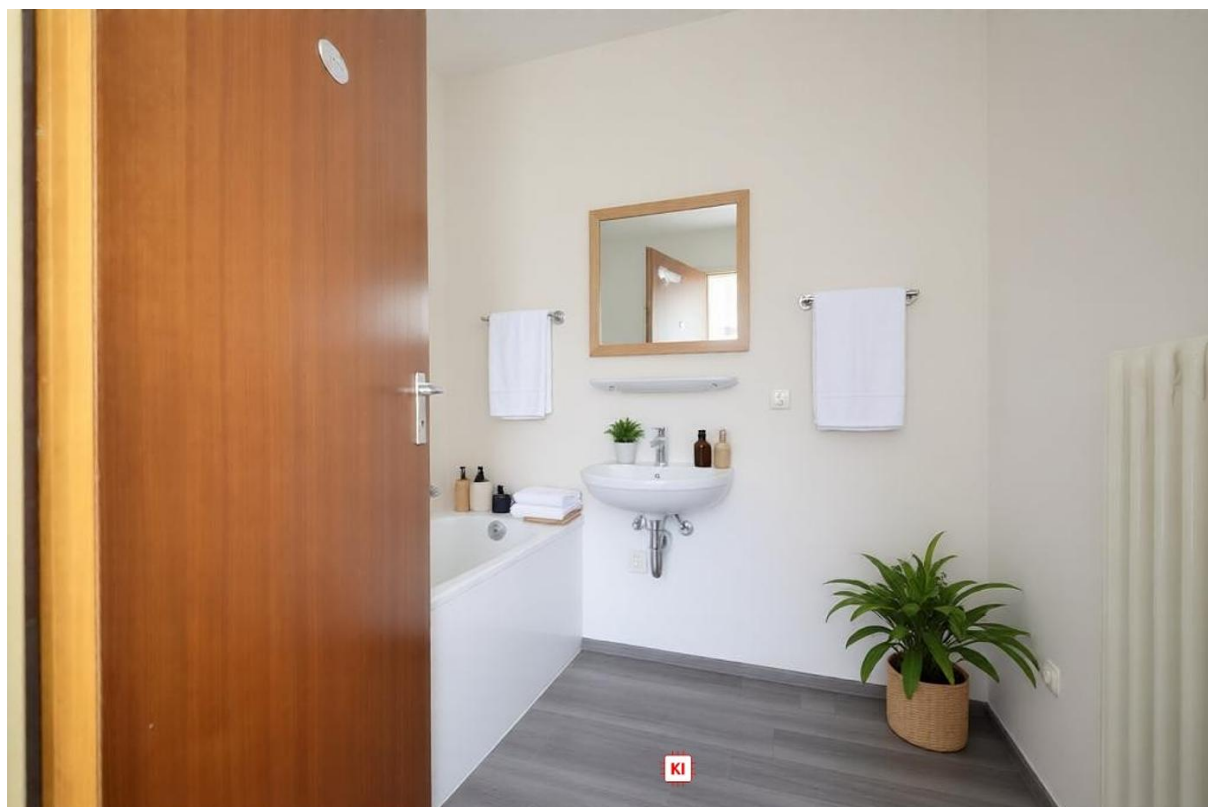


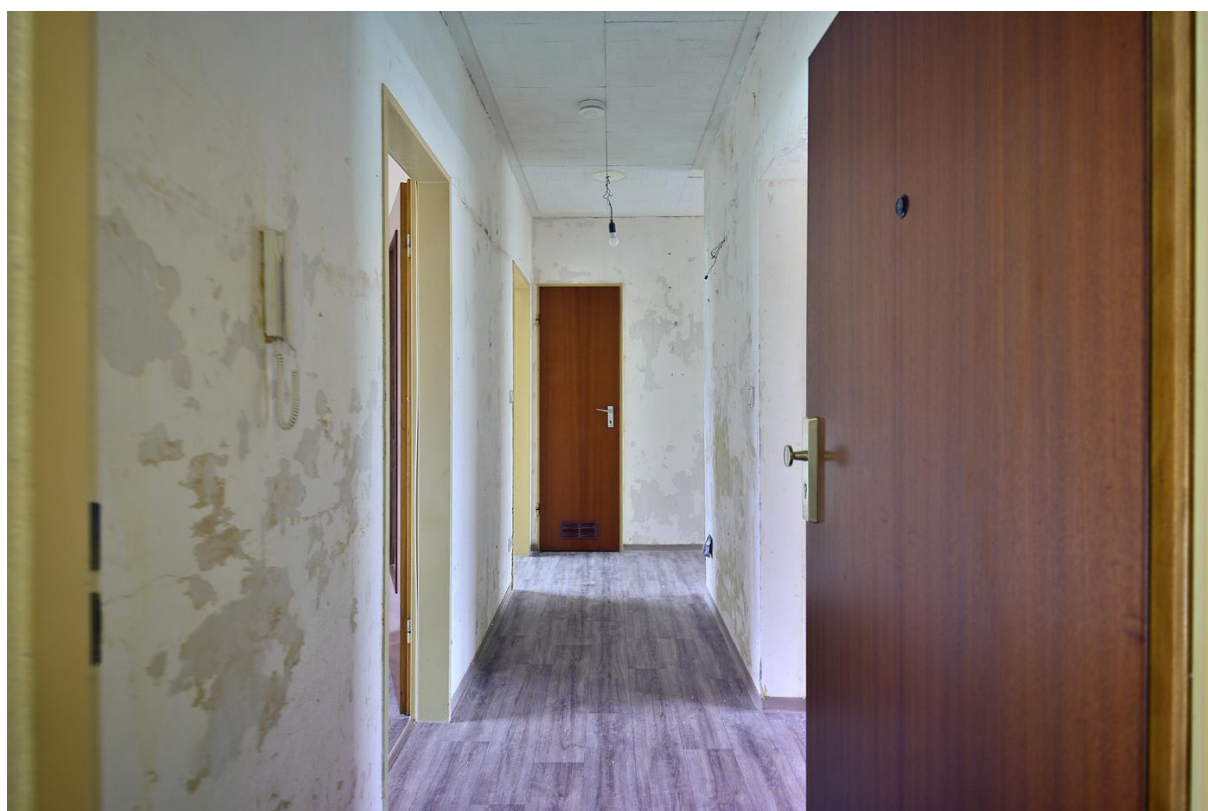
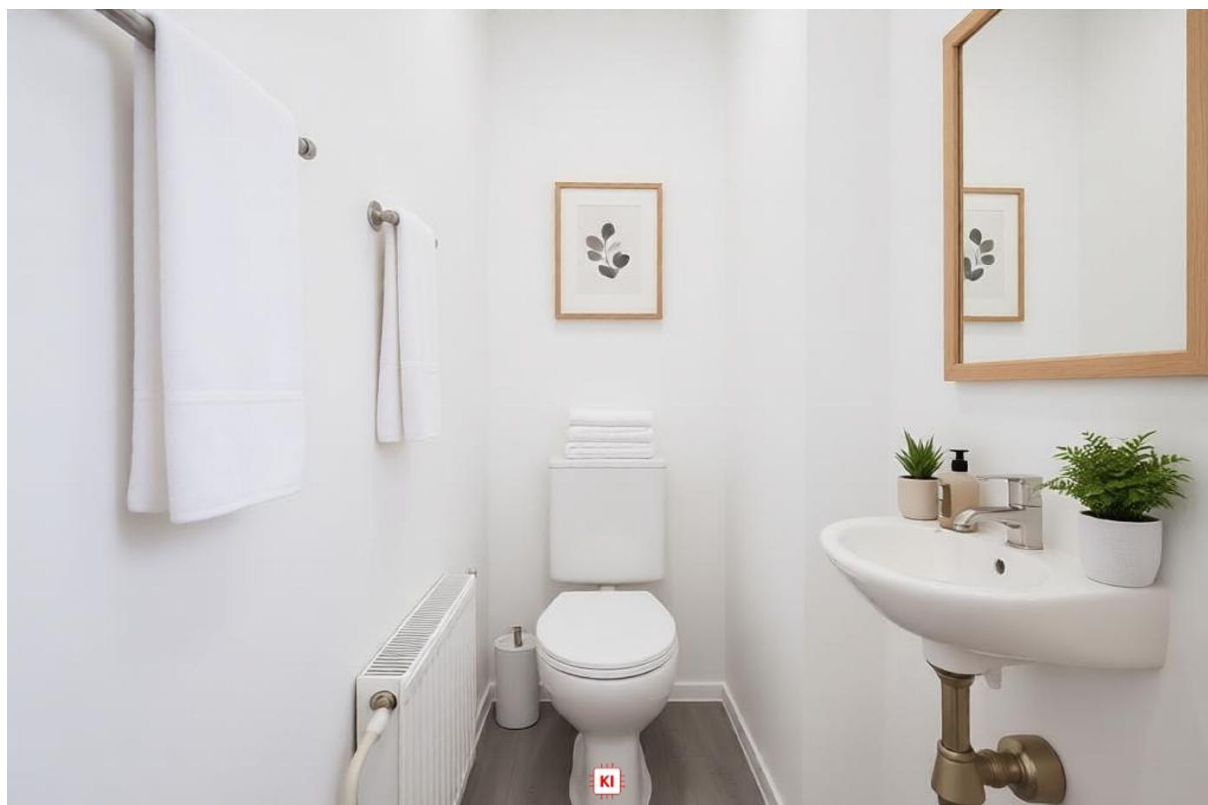




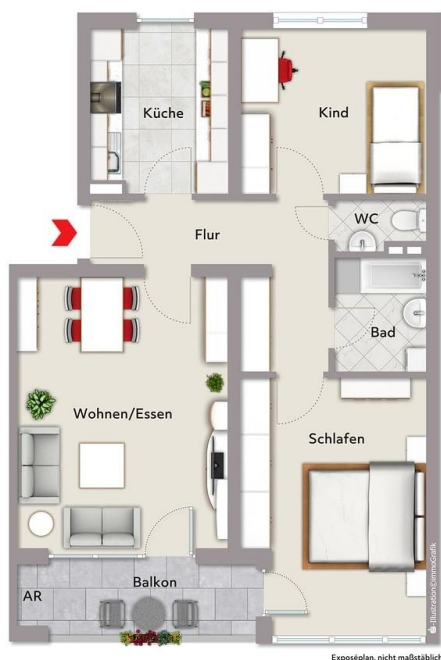














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.