



90552 Röthenbach

Moderne, barrierefreie 4,5-Zimmer-Wohnung in Röthenbach/Steinberg mit Balkon, TG-Stellplatz und Aufzug



349.000 €

Kaufpreis

93,93 m²

Wohnfläche

4,5

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

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	93,93 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Hausgeld	563 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	01.10.2018
gültig bis	01.10.2028
Baujahr (Haus)	1984
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	109,00
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.05.2026
Ab-Datum	01.05.2026

Zustand

Baujahr	1984
letzte Modernisierung	2019
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- 4,5 Zimmer, ca. 93 m² Wohnfläche
- Baujahr 1984
- umfassend renoviert 2019: neue Bäder, Türen, Böden, Elektrik
- Balkon mit Markise
- innenliegendes Badezimmer mit Waschbecken, großer Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Gäste WC
- moderne Einbauküche
- geräumiges Kellerabteil mit Strom und Licht
- Tiefgaragenstellplatz



Beschreibung

Diese großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1984 und bietet auf ca. 93 m² Wohnfläche ein komfortables, barrierefreies und modernes Zuhause.

2019 wurde die Wohnung umfassend renoviert, sodass sie in neuem Glanz erstrahlt. Neben neuen, modernen Bädern und hochwertigen Böden zeichnet sich die Wohnung durch eine angenehme Raumaufteilung und zahlreiche Annehmlichkeiten aus.

Aufgrund der Renovierung befindet sich die Wohnung in einem topmodernisierten Zustand. Das bedeutet einziehen & wohlfühlen!

Die neuen Bäder, sowie die modernen Deckenstrahler und der hochwertige Vinylboden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Balkon mit Markise rundet das Gesamtbild ab und lädt zum Verweilen ein.

Die Wohnung ist ideal für Paare oder Familien, die auf eine gepflegte Ausstattung und eine gute Lage Wert legen. Durch den vorhandenen Aufzug und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist die Wohnung sowohl praktisch als auch komfortabel.

Ein geräumiges Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz machen das Angebot perfekt!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Wohnlage in Röthenbach. Hier genießen Sie die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckerei sind fußläufig erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe, und die S-Bahnstation Röthenbach bietet schnelle Verbindungen ins Nürnberger Stadtgebiet. Für Familien ist die Lage ebenfalls ideal, da Schulen und Kindergärten in der Umgebung liegen.

Der kurze Weg zur B14 und die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn ist ein hervorragender Ausgangspunkt für Pendler.

Die Lage kombiniert ruhiges Wohnen mit einer perfekten Anbindung an alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen und den öffentlichen Verkehr. Sie profitieren von einer naturnahen Umgebung, einer ausgezeichneten Anbindung und einer guten Erreichbarkeit des Stadtzentrums, was diese Wohnung zu einem besonders attraktiven Standort für verschiedene Lebenskonzepte macht.



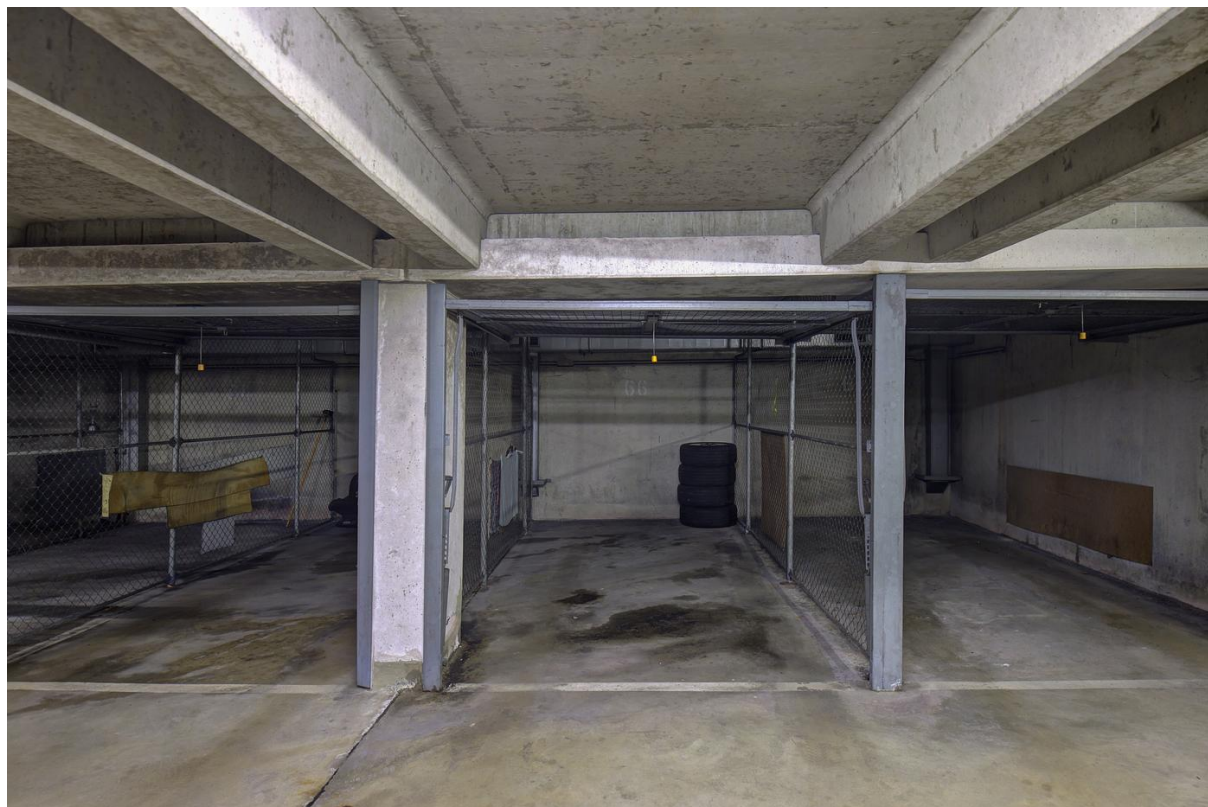
















Exposéplan, nicht maßstäblich



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.