



## 90441 Nürnberg

# Großzügige, freie 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen u. Tiefgaragenstellplatz



**349.000 €**

Kaufpreis

**98,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

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          | 98,5 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 4                   |
| Schlafzimmer        | 3                   |
| Badezimmer          | 1                   |
| separate WCs        | 1                   |
| Balkone / Terrassen | 1                   |
| Stellplätze         | 1                   |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 349.000 € |
| Hausgeld            | 496 €     |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 12.03.2019  |
| gültig bis                | 12.03.2029  |
| mit Warmwasser            | ✓           |
| Baujahr (Haus)            | 1980        |
| Wertklasse                | C           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 99,70       |
| Primär-Energieträger      | Gas         |

## Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | sofort     |
| Ab-Datum     | 27.03.2026 |

## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1980     |
| letzte Modernisierung | 2020     |
| Verkaufstatus         | offen    |
| Zustand               | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Massivbauweise
- Flachdach saniert ca. 2000
- 2. Obergeschoss mit Aufzug
- Gaszentralheizung
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster 3-fach verglast 2014
- Fliegengitter an den Balkontüren im Wohn- und Schlafzimmer und am Küchenfenster
- Elektrik vom Baujahr mit Kippsicherungen ohne FI-Schalter (Küche, Bad und WC Leitungen erneuert)
- neue Wohnungseingangstür 2020 (zug-, lärm- und sicherheitsgeschützt)
- Einbauküche
- große Essdiele
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Dusche renoviert 2020
- Gäste-WC renoviert 2021
- zwei Balkone
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz absperrbar



## Beschreibung

Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 98,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1980 erbauten Mehrfamilienhauses. Die seniorengerechte Wohnung erreichen Sie bequem ohne Stufen mit dem Aufzug. Über die Diele gelangen Sie in das Schlafzimmer und in die beiden Kinderzimmer. Das moderne Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Dusche wurde 2020 renoviert. Zusätzlich bietet die Wohnung den Komfort eines Gäste-WC's, sowie von zwei Balkonen. Über das Wohnzimmer gelangt man zum ersten, großen Balkon, während sich der zweite Balkon am Schlafzimmer befindet. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis bereits enthalten ist. Ein Kellerabteil mit Licht und Strom schafft zusätzlichen Stauraum. Ein Tiefgaragenstellplatz mit abschließbarem Tor ist vorhanden und im Kaufpreis bereits ebenso enthalten.

Fazit: Überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin von dieser großzügigen Wohnung für Ihre Familie.

## Lage

Nürnberg-Röthenbach bei Schweinau und Schweinau sind lebendige und familienfreundliche Stadtviertel im Westen Nürnbergs, die durch ihre gute Infrastruktur bestechen. Die Wohngegend bietet alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Schulen und Kindergärten. Das Röthenbacher Einkaufscenter befindet sich ebenso in der Nähe.

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe vom Main-Donau-Kanal, der zum Spazieren oder Fahrradfahren einlädt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren Bushaltestellen in der Nähe, die eine schnelle Verbindung zum Stadtzentrum ermöglichen. Auch die Autobahn A73 ist schnell erreichbar, was das Viertel besonders für Pendler attraktiv macht. Die nächsten U-Bahn-Stationen befinden sich in Hohe Marter und Röthenbach bei Schweinau.

Des Weiteren bietet Röthenbach bei Schweinau und Schweinau viel Abwechslung mit verschiedenen Vereinen, Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen.

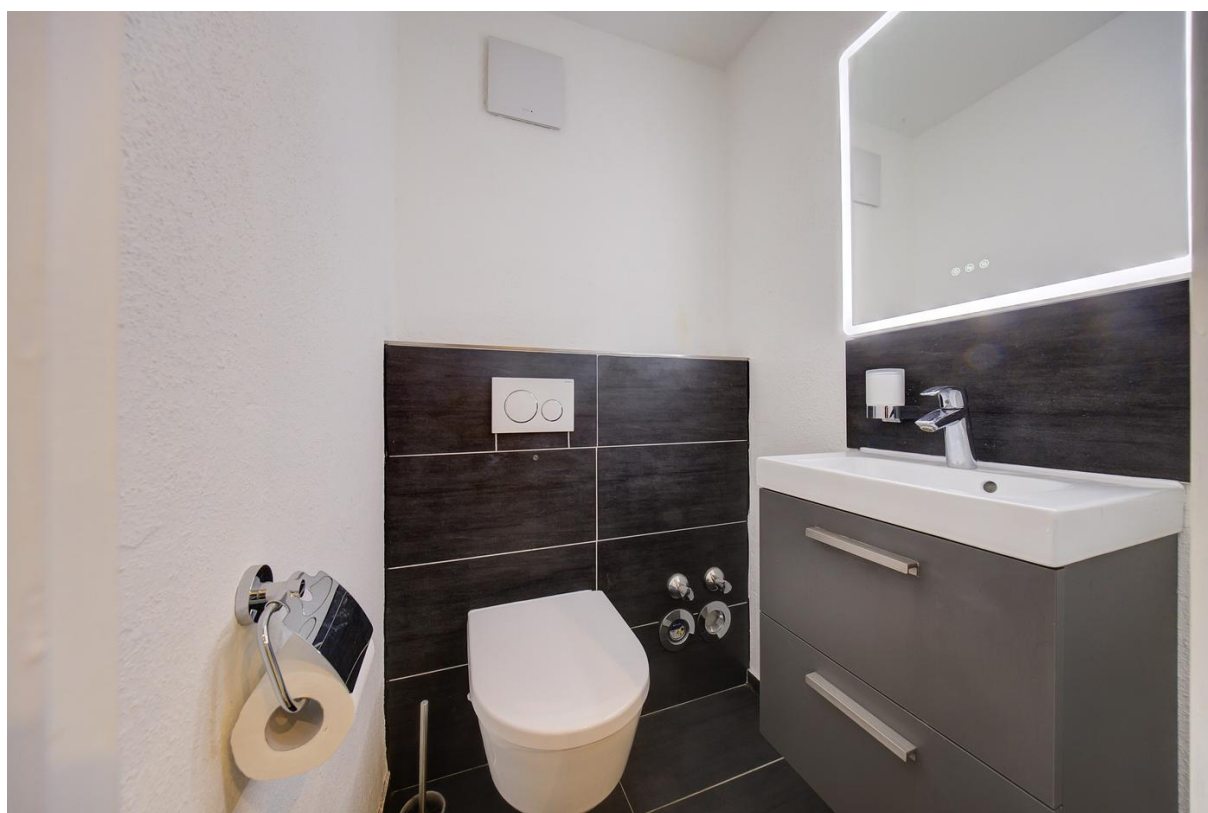
















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.