## 90449 Nürnberg

# Freie 2-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung mit Terrasse und Tiefgaragenstellplatz



**239.000 €**
Kaufpreis

**49 m²**
Wohnfläche

**2**
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**
Marion Boesen
Tel.: 0911/230-4510
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 49 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 1 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | sofort |
| Ab-Datum | 17.11.2026 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 239.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 08.02.2019 |
| gültig bis | 07.02.2029 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 1993 |
| Energieverbrauchkennwert | 141,00 |
| Primär-Energieträger | Gas |
| Wertklasse | E |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1993 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

| Allgemein | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Abstellraum | ✓ |
| seniorengerecht | ✓ |

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

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

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

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

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

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

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

### Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Balkon/Terrasse

- Massivbauweise isoliert vom Bj. 1993
- Satteldach isoliert
- Gaszentralheizung v. Bj. 1993
- Holz-Isolierglas-Fenster mit elektrischen Rollläden
- Elektrik mit Kippschalter und FI-Schalter
- Laminatboden
- Einbauküche
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche u. Waschmaschinenanschluss (kleine WM)
- Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz

## Beschreibung

Ab sofort steht diese attraktive und seniorengerechte 2-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 frei. Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss und bietet Ihnen auf einer angenehmen Ebene hohen Wohnkomfort.

Das helle Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und gewährt einen direkten Zugang zur einladenden Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Das gemütliche Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort. Die Küche ist sowohl vom Flur als auch vom Wohnzimmer aus begehbar und ist bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine komfortable Dusche sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Ein zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung sorgt für Stauraum im Alltag.

Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil bietet weiteren Platz für Ihre Habseligkeiten. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der Ihr Fahrzeug sicher und bequem unterbringt und im Kaufpreis ebenso enthalten ist, wie die Einbauküche.

## Lage

Die Erdgeschosswohnung befindet sich im Stadtteil Röthenbach bei Schweinau südwestlich von Nürnberg. Die nächste U-Bahn-Station befindet sich in der  Ansbacher Straße und ist in etwa 400 m zu Fuß erreichbar, die Bushaltestelle Ellingstraße rund 200 m entfernt. Die Südwesttangende, sowie der Frankenschnellweg und die Autobahnauffahrt sind wenige Fahr-Minuten mit dem Auto entfernt. Supermärkte wie Lidl, Efse'z Markt und PENNY sind fußläufig erreichbar. Die Einkaufszentren Röthenbach Center und Forum Stein liegen in der Nähe. Sportstätten, wie die Dreifachturnhalle Röthenbach-Ost, der TSV Südwest-Nürnberg und der Hans-Maringer-Platz sind fußläufig erreichbar, sowie verschiedene Fitnessstudios. Parks wie der Faberpark, der Züricher Park und der Marie-Juchacz-Park liegen in der Nähe, der Faberpark ist mit dem Fahrrad erreichbar.




























AR
Diele
Küche
Bad/WC
Wohnen
Schlafen
Terrasse
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**

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kunden-vertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
FOCUS MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg