



90530 Wendelstein / Röthenbach bei Sankt Wolfgang

Röthenbach bei St. Wolfgang: Koffer gepackt und direkt eingezogen!



850 €

Kaltmiete

86 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH

Tom Knöllinger

Tel.: 004991174899954

tom.knoellinger@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	3 m ²

Preise & Kosten

Kaltmiete	850 €
Warmmiete	1.070 €
Nebenkosten	220 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	220 €
Gesamtbelastung brutto	1.070 €
provisionspflichtig	×
Kaution	2.550 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	08.08.2030
Baujahr (Haus)	1980
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	195.90

Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Befeuuerung

Öl	✓
----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Ca. 86 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Baujahr 1980
- Durchdachter Grundriss mit 3 gut geschnittenen Zimmern und einem zentralen Flur
- Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 26,8 m² Wohnfläche und direktem Zugang zum überdachten Balkon
- Geräumiges Schlafzimmer mit ca. 16,3 m² und ein weiteres Zimmer mit ca. 11,8 m² für Kind oder Homeoffice
- Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Voll ausgestattete Einbauküche mit praktischer Speisekammer verbleibt komplett ablösefrei in der Wohnung
- Sehr gepflegter Gesamtzustand mit hellen Böden für einen sofortigen Einzug ohne Renovierungsaufwand
- Verlässliche Öl-Zentralheizung und durchgehend doppelverglaste Kunststofffenster für viel Tageslicht



Beschreibung

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Baujahr 1980. Auf rund 86 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte und sehr gelungene Raumaufteilung. Sämtliche Zimmer lassen sich direkt über den zentralen Flur erreichen. Das sorgt für kurze Wege und ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung überzeugt durch ihren hervorragenden Pflegezustand. Helle Laminatböden in den Wohnbereichen und neutrale Fliesen schaffen eine freundliche Atmosphäre. Ein Einzug ist hier ohne Renovierungsaufwand direkt möglich.

Das Herzstück der Wohnung ist das rund 26,8 m² große Wohnzimmer. Es bietet viel Platz für eine gemütliche Couch und einen Essbereich. Von hier aus gelangen Sie auch direkt auf den überdachten Balkon. Neben dem Wohnzimmer stehen ein geräumiges Schlafzimmer (ca. 16,3 m²) sowie ein weiteres Zimmer (ca. 11,8 m²) zur Verfügung. Dieses eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Ein besonderes Plus im Alltag: Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separat gelegenes Gäste-WC. Direkt neben der voll ausgestatteten Küche mit Holzelementen befindet sich zudem eine praktische Speisekammer. Die Küche verbleibt komplett ablösefrei in der Wohnung.

Eine verlässliche Öl-Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme. Die doppelverglasten Kunststofffenster gewährleisten eine gute Isolierung und bringen viel natürliches Licht in alle Räume.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Röthenbach bei St. Wolfgang, einem beliebten Ortsteil des Marktes Wendelstein, der naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an Nürnberg und das umliegende Städtedreieck verbindet. Das gewachsene Wohnumfeld zeichnet sich durch eine angenehme, ruhige Atmosphäre aus und bietet eine hohe Lebensqualität für Paare, Familien und Berufspendler gleichermaßen.

Die Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich bequem in der näheren Umgebung erledigen. Im Gemeindegebiet Wendelstein stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister zur Verfügung. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar und unterstreichen die alltagstaugliche Lage.

Besonders attraktiv ist die verkehrsgünstige Position südlich von Nürnberg. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sowie die Autobahnen A6 und A73 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Nürnberg, Schwabach, Feucht und in die gesamte Metropolregion. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Röthenbach bei St. Wolfgang gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

Gleichzeitig kommt der Freizeit- und Erholungswert nicht zu kurz: Die grüne Umgebung rund um Röthenbach bei St. Wolfgang und Wendelstein bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten. Besonders die weitläufigen Wald- und Grünflächen der Umgebung schaffen einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Die Kilianstraße verbindet damit eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit kurzen Wegen, einer guten Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zu Nürnberg. Eine attraktive Kombination für alle, die entspanntes Wohnen im Grünen schätzen, ohne auf die Vorteile der Metropolregion verzichten zu wollen.



Sonstige Angaben

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.























Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg



Immobilienbewertung – *exklusiv, professionell* und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com



www.von-poll.com/nuernberg







Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.



www.von-poll.com/finanzieren

