



## 90449 Nürnberg

# Röthenbach-West! Außergewöhnliche Dachterrassen-ETW, toller Ausblick, 2 Zi. + Stellplatz!



**265.000 €**

Kaufpreis

**65 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela

Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	2

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	22.01.2018
gültig bis	22.01.2028
Wertklasse	C
Baujahr (Haus)	1965
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	89

### Preise & Kosten

Kaufpreis	265.000 €
Hausgeld	266 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Schlaf- und Wohnzimmer Laminat
- Flur, Abstellraum und Küche weiß gefliest
- weiße Innentüren (zum Wohnbereich mit Glaseinsatz)
- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster mit Jalousien
- Wände Strukturtapete weiß gestrichen
- großes Tageslichtbad mit Doppelfenster, Badewanne, Waschbecken, WC, WM-Anschluss
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
- Einbauküche (ohne Kühlschrank) inklusive
- beide Terrassen mit Naturstein und Edelstahlgeländer
- Hauptterrasse mit Glasdach und Markise
- Beheizung mittels Fernwärme



## Beschreibung

---

Die lichtdurchflutete, penthouseähnliche Dachterrassenwohnung bietet ungestörtes Wohnen im obersten Geschoss und einen gut durchdachten Grundriss mit offenem Wohnbereich mit Terrasse, Schlafzimmer mit zweiter Ostterrasse, großem Tageslichtbad und Abstellraum. Sie befindet sich im 5. OG und ist über einen Lift (2020 erneuert), der bis zum 4. OG führt, bequem erreichbar. Die gepflegte Wohnanlage stammt aus dem Baujahr 1965. Im Haus selbst befinden sich 12 Eigentumswohnungen. Die oberste Etage wurde 1999 mit zwei Wohnungen aufgestockt.

Der Wohnbereich ist mit teils offenem Luftraum, einem dreiteiligen Terrassenelement und drei großen Galeriefenstern ansprechend ausgestattet und zur Küche hin offen. Von hier aus ist die westlich ausgerichtete Terrasse begehbar. Ein Teil der Terrasse ist mit einem Glasdach versehen, das sich durch eine Markise beschatten lässt. Von hier aus bietet sich ein schöner Fernblick in Richtung Stein. Abends kann man hier die Sonnenuntergänge genießen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 65 m<sup>2</sup>. Die Terrassenflächen von 18 m<sup>2</sup> sind darin hälftig enthalten. Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz. Zudem ein Kellerabteil.

## Lage

---

Röthenbach-West an der Stadtgrenze Nürnberg-Stein weist eine ausgezeichnete Infrastruktur auf. Die Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt, die U-Bahn-Haltestelle und das Röthenbacher Einkaufszentrum ca. 10 Gehminuten. Mit der in wenigen Minuten erreichbaren Südwesttangente besteht zudem ein optimaler Autobahnanschluss. Für die Freizeitgestaltung stehen mit den ausgedehnten Grünflächen des Rednitztales, dem Neukirch- und Faberpark vielfältige Möglichkeiten zur Auswahl.

## Sonstige Angaben

---

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beträgt 266,-- € ohne Heizkosten. Darin enthalten ist ein Rücklagenanteil von rund 117,-- €.





































