



90449 Nürnberg

Clever geschnittene 2-Zi-Wohnung in Röthenbach b. Schweinau!



225.000 €

Kaufpreis

63 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	15.09.2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	225.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	19.03.2024
gültig bis	18.03.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1974
Energieverbrauchskennwert	108,00
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
seniorengerecht	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Balkon/Terrasse
- Fernwärme
- 2-Zimmer, ca. 63 m² Wohnfläche
- 2. OG - kein Aufzug aber ein Treppenlift; Vertrag hierfür vorhanden - muss von Käufer mit übernommen werden (Versicherung, Wartung, Stromkosten 2024: Ca. 17 EUR mtl.)
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster 1989
- Bad mit Dusche (innenliegend) renoviert ca. 2010
- WaMa-Anschluss im Badezimmer
- Einbauschränk im Schlafzimmer inkludiert
- Balkon
- Tiefgaragenstellplatz (noch vermietet bis 01.12.25/ 40 EUR mtl.)
- Kellerabteil



Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1973 befindet sich in einem ansprechenden Mehrfamilienhaus. Das Gebäude verfügt zwar über keinen Aufzug, ist jedoch mit einem komfortablen Treppenlift ausgestattet – ein bestehender Vertrag für dessen Nutzung liegt bereits vor. Der Vertrag muss vom Käufer übernommen werden.

Beim Betreten der Wohnung öffnet sich zur linken Seite die Küche. Gegenüber befindet sich das großzügige Schlafzimmer, das mit einem maßgefertigten Einbauschränk viel Stauraum bietet.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche sowie Platz für Waschmaschine und einen kleinen Trockner. Ein separater Abstellraum ergänzt das Raumangebot ideal.

Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit seiner großen Fensterfront und direktem Zugang zum Balkon. Von hier genießen Sie einen herrlichen, weitläufigen Blick ins Grüne – perfekt, um den Alltag hinter sich zu lassen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch ein Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der aktuell bis zum 01.12.2025 vermietet ist.

Lage

Das Objekt liegt im Nürnberger Stadtteil Röthenbach bei Schweinau, einer gefragten Wohnlage im Südwesten der Stadt. Die Straße selbst ist eine ruhige Anliegerstraße mit überwiegend Mehrfamilien- und Reihenhäusern, gepflegten Vorgärten und einer guten Straßenbeleuchtung. Der Verkehr ist hier gering, was zu einer angenehmen Wohnruhe beiträgt.

In direkter Umgebung befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte wie Edeka, Lidl und Rewe, Bäckereien, Apotheken sowie kleinere Fachgeschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Ärzte, Banken und eine Postfiliale liegen im nahen Umfeld.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Station „Röthenbach“ (Linie U2) ist in etwa zwei Gehminuten erreichbar. Von hier gelangt man in nur ca. 10 Minuten direkt in die Nürnberger Innenstadt. Zudem verkehren mehrere Buslinien, die umliegende Stadtteile und Orte im Landkreis Fürth und Roth anbinden.

Für Autofahrer bietet die Nähe zur Südwesttangente eine schnelle Anbindung an die A73 und das überregionale Straßennetz. Damit sind Ziele in der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen sowie Ausflugsgebiete in Franken bequem erreichbar.

Die Wohngegend selbst ist grün geprägt: Parks, Spielplätze und Grünflächen liegen in der Nähe, unter anderem der Faberpark, der zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einlädt. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage auch für Familien attraktiv macht. Insgesamt kombiniert die Petersauracher Straße 25 eine ruhige, sichere Wohnlage mit urbaner Infrastruktur und schneller Anbindung an das Stadtzentrum.



















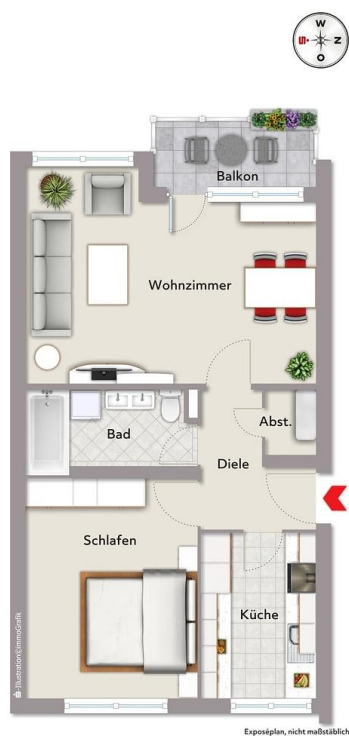














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

