



**90449 Nürnberg**

Gemütliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Röthenbach b. Schw.



**335.000 €**

Kaufpreis

**93,3 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



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

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93,3 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	335.000 €
Hausgeld	467 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelltdatum	10.09.2019
gültig bis	09.09.2029
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	136,00
Primär-Energieträger	Fernwärme

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	29.12.2025

**Zustand**

Baujahr	1968
letzte Modernisierung	2010
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- oberste Etage
- Balkon/Terrasse
- Fernwärme
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster 1999 (in einem Kinderzimmer 2007)
- Elektrik inkl. Leitungen und Sicherungskasten mit FI-Schalter erneuert 2010
- Innenwände an den Außenwänden gedämmt (Isotecplatten)
- 4 Zimmer mit 93,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Tageslicht-Badezimmer mit Eckbadewanne renoviert 2007
- separates WC renoviert 2010
- Einbauküche
- zwei Abstellräume
- großer Balkon mit Markise
- Laminatboden im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern
- alle Bodenbeläge und Innentüren erneuert 2010
- Kellerabteil



## Beschreibung

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in Röthenbach bei Schweinau, einem beliebten Stadtteil von Nürnberg. Sie wurde 2007 - 2010 umfassend renoviert und bietet durchdachte Raumauflösungen sowie modernen Wohnkomfort. Die Wohnung hat eine großzügige Wohnfläche von etwa 93,3 m<sup>2</sup>, die sich auf vier Zimmer verteilt, darunter ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, sowie zwei Kinderzimmer. Besonders hervorzuheben ist der große Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne bietet und zum Verweilen einlädt.

Das Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne ausgestattet und wurde 2007 renoviert. Das separate WC wurde 2010 ebenfalls renoviert und entspricht modernen Standards. Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Die Elektrik der Wohnung wurde im Jahr 2010 komplett erneuert, was für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgt. Die Fenster der Wohnung sind aus Kunststoff-Isolierglas und stammen aus dem Jahr 1999, wobei das Fenster im Kinderzimmer bereits 2007 erneuert wurde. In den Wohnräumen wurden hochwertige Bodenbeläge verlegt und neue Innentüren eingebaut, die der Wohnung eine gemütliche Atmosphäre verleihen. Zudem gehört ein Kellerabteil zur Wohnung, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Insgesamt bietet diese Wohnung durch die Renovierungen und die gute Ausstattung modernen Wohnkomfort in einer gefragten Lage. Die perfekte Wohnung für die Familie in gefragter Lage.

## Lage

Der Ortsteil Röthenbach b. Schweinau bietet das perfekte städtische Flair für Familien und ist 5 km südwestlich vom Stadtzentrum gelegen. Rund um die Immobilie finden Sie eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten, die alle fußläufig oder in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung stehen Ihnen ein Aktivpark, Kunstzentrum und drei Fitnessstudios in der Nähe zur Verfügung, während die umliegenden Parks eine angenehme Möglichkeit bieten, die Natur zu genießen. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie U-Bahn, Bushaltestelle und Straßenbahnhaltestelle in erreichbarer Nähe ist die Verbindung in die Stadt und ihre Umgebung sehr gut.



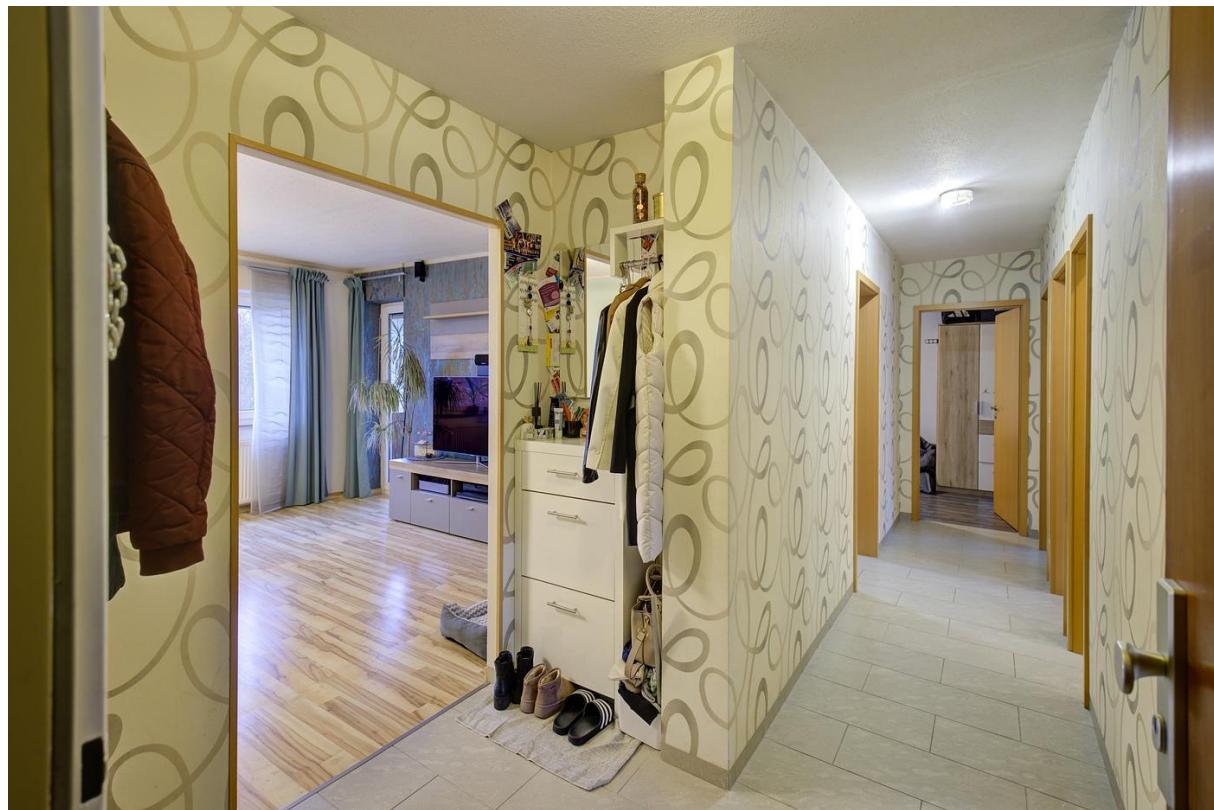














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.



 Sparkasse  
Nürnberg