



90449 Nürnberg

Cleverer Schnitt! Toller Preis! Perfekt für Familien!



365.000 €

Kaufpreis

110 m²

Wohnfläche

195 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



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	110 m ²
Grundstücksfläche	195 m ²
Zimmer	4
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Loggia	1

Allgemeine Infos

(Rest-)Laufzeit der Erbpacht	43
------------------------------	----

Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	365.000 €
Erbpacht	638 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	06.09.2024
gültig bis	05.09.2034
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	54,70
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuерung

Fernwärme	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- BJ 1972
- Ca. 110 m² Wohnfläche, 4 Zimmer
- Massivbauweise, nicht isolierte Außenwände
- Flachdach - Bitumenfläche saniert & isoliert 2024
- Fernwärme, Heizkörper ausgetauscht ca. 2018
- Wasserpufferspeicher erneuert ca. 2005
- Aluminium-Isolierglas-Fenster von ca. 1998
- Badezimmer mit Badewanne & Tageslichtfenster
- Abstellraum im 1. OG
- Gäste-WC im EG renoviert ca. 2006
- Austausch aller Innentüren ca. 2006
- voll unterkellert
- Erbpachtvertrag für das Grundstück:
- Erbpachtgeber/ Grundstückseigentümer: Privatperson (verwaltet durch das Evangelische Siedlungswerk)
- Erbpachtnehmer: Hauseigentümer
- Erbbauzins monatlich: 53,13 EUR
- Laufzeit: Mind. bis August 2068
- Ablöse im Falle einer Rücknahme des Grundstückes nach Vertragslaufzeit: 100% des Wertes der Baulichkeit zum jeweiligen Zeitpunkt
- Hinweis f. Finanzierung: Es sollte wg. des Erbbaurechts mit. 15 - 20% des Verkaufspreises zzgl. Nebenkosten als Eigenkapital vorhanden sein



Beschreibung

Charmantes Reihenmittelhaus in Röthenbach bei Schweinau – Familienfreundlich mit Garten und Erbpachtregelung mit niedrigem Erbpachtzins.

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage von Röthenbach bei Schweinau, einem beliebten Stadtteil im Südwesten Nürnbergs. Das Haus steht auf einem Erbpachtgrundstück mit einem attraktiven Erbpachtvertrag, der langfristige Planungssicherheit bietet (Vertrag läuft mind. noch 43 Jahre).

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre. Hier erwarten Sie ein zeitlos renoviertes Gäste-WC & eine funktionale Küche mit Potenzial für individuelle Gestaltung sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch große Fenster lichtdurchflutet ist.

Von hier aus gelangen Sie direkt in den eingewachsenen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, eines davon mit direktem Zugang zu einem Balkon, der zusätzlichen Außenraum bietet.

Das Tageslichtbad auf dieser Etage ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum bietet weitere Nutzfläche – dieser könnte bei Bedarf auch zu einer zusätzlichen Dusche umfunktioniert werden.

Das Haus ist voll unterkellert. Hier finden sich großzügige Stauflächen sowie ein Hobbyraum, der vielfältig genutzt werden kann – ob als Werkstatt, Fitnessbereich oder Spielzimmer.

Insgesamt bietet dieses Haus eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, familienfreundlichem Schnitt und naturnaher Lage – mit gleichzeitig guter Anbindung an die Infrastruktur Nürnbergs.

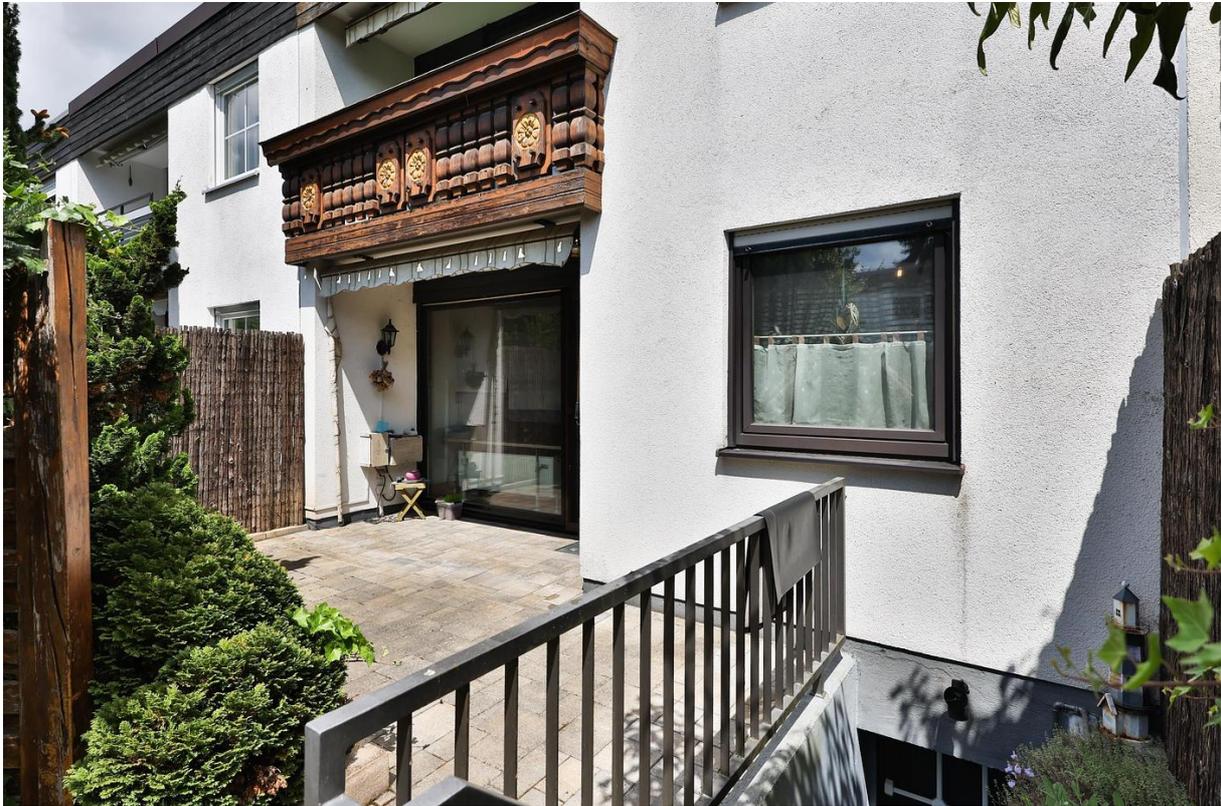
Lage

In der charmanten Stadt Nürnberg, bekannt für ihre reiche Geschichte und kulturelle Vielfalt, befindet sich dieses Reihenmittelhaus im Stadtteil Röthenbach bei Schweinau.

Das Haus bietet eine ideale Lage für Familien, da sie in unmittelbarer Nähe zu mehreren Grundschulen, Kindergärten und anderen Bildungseinrichtungen liegt. Darüber hinaus gibt es in der Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und mehrere Parks (z.B. Faberpark), die für Erholung und Entspannung sorgen.

Das Haus ist zudem nur wenige Gehminuten von Supermärkten, Bäckereien und anderen Einkaufsmöglichkeiten (Röthenbacher Einkaufszentrum) entfernt, was den täglichen Bedarf abdeckt. Die nächste U-Bahn-Station ist direkt vor der Tür und die Verkehrsanbindung hervorragend und ermöglicht es, schnell und einfach in die Stadtmitte oder in andere Teile der Stadt zu gelangen.

















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.

