90449 Nürnberg

N-Röthenbach! 3-Zi.-ETW mit West-Balkon + TG!

260.000 €
Kaufpreis

77,1 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

bornemann immobilien

Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien
bornemann immobilien Frau Angela Bornemann
Tel.: +49 911 206390
office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77,1 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.12.2025

Zustand

Baujahr	1971
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	260.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inklusive

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	29.03.2019
gültig bis	28.03.2029
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	89,7
Primär-Energieträger	Fernwärme

Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- moderne Innentüren (Bad und Kinderzimmer ohne Tür)
- Schlafzimmer und Küche mit Glastüren
- breiter Flur mit hochwertigem, schreinergefertigtem Einbauschrank (eine Seite Glasschiebetür)
- moderne, weiße Küchenzeile mit Spülmaschine (ohne Herd, Backofen und Kühlschrank)
- Schlaf- und Kinderzimmer sowie Küche Kunststoff-Isolierglasfenster
- Wohnzimmer Holzfenster und -balkontür aus dem Baujahr
- Wohnzimmer mit Zugang zur Westloggia
- Wände Strukturtapeten hell gestrichen
- komplett Teppichböden
- Bad Boiler erneuert, wurde bisher als Labor genutzt, daher keine Einrichtung
- separates WC
- Beheizung mittels Fernwärme

Beschreibung

Die gepflegte Wohnanlage verteilt sich auf insgesamt fünf Häuser. Sie wurde Anfang der 1970er Jahre auf einem 5.185 m² großen Grundstück erstellt. Das Dach und die Eingangstüren wurden 2019 erneuert. Insgesamt befindet sich das Gemeinschaftseigentum in einem guten Zustand.

Die 3-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im Hochparterre und wird derzeit noch als Arztpraxis genutzt, daher sind einige, überschaubare Umbauten nötig. Es müsste zum Beispiel ein Bad (Dusche und Waschbecken) eingebaut und zwei fehlende Türen ergänzt werden.

Die Wohnung befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand. 2017 wurden neue, hochwertige Innentüren und ein schreinergefertigter, großzügiger Einbauschrank im Flur eingebaut. Die Fenster im Schlaf-, Kinderzimmer und Küche sind bereits erneuert. Im Wohnzimmer ist noch das Originalfenster mit Balkontür vorhanden.

Hervorzuheben ist der überdachte Westbalkon mit einer Grundfläche von rund 8 m², der einen schönen Blick auf das weitläufige Grundstück bietet und vom Wohnzimmer aus betreten werden kann.

Für den Tiefgaragenstellplatz fallen zusätzlich 15.000,-- € an.

Zum Eigentum gehört ein Kellerabteil.

Der Bezug ist spätestens zum 01.12.2025 möglich, eventuell auch früher.

Lage

Der Stadtteil Röthenbach bei Schweinau, nur wenige Kilometer südwestlich von der Innenstadt entfernt, weist eine hervorragende Infrastruktur auf. U-Bahn- und Bushaltestelle befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenso sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken.

Sonstige Angaben

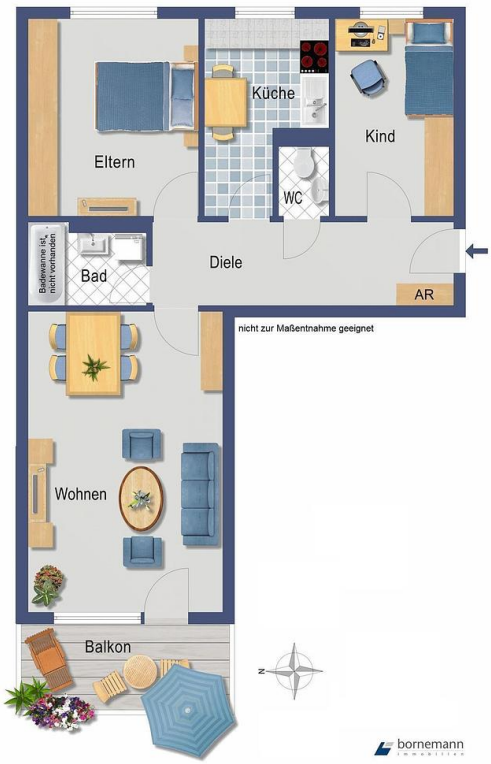
Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beträgt rund 206,-- € für die Wohnung und rund 20,-- € für den Tiefgaragenstellplatz. Die Heizkosten werden über die N-Ergie abgerechnet. Diese betrugen im letzten Jahr 39,-- € monatlich.

bornemann
immobilien

GUSTAV
KLIMT

Ausgang

69
70
71
72
73


Küche
Kind
Eltern
WC
Diele
Bad
AR
nicht zur Maßentnahme geeignet
Wohnen
Balkon
bornemann