



**90449 Nürnberg**

Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Röthenbach b. Schw.



**259.000 €**

Kaufpreis

**75 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

 Sparkasse  
Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Hausgeld	228 €
Kaufpreis / qm	3.453,33 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	26.10.2016
gültig bis	25.10.2026
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	73,80
Primär-Energieträger	Fernwärme

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	12.12.2025
<b>Zustand</b>	
Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

### Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- oberste Etage
- Balkon/Terrasse
- Massivbauweise mit Isolierung
- Fachdach saniert 2020
- Fernwärme
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster 2005
- Elektrik vom Baujahr
- 3. Obergeschoss ohne Aufzug - oberste Etage
- Großer Balkon (vor ca. 10 Jahren vergrößert und saniert)
- Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss 2020 renoviert
- Abstellraum
- großer Kellerraum
- Münzwaschmaschine und Trockner im Keller
- Hausgeld 228,00 Euro monatlich inkl. Rücklagen und zuzügl. Fernwärme



## Beschreibung

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und der obersten Etage eines im Jahr 1972 erbauten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung wird durch eine FernwärmeverSORGUNG beheizt und bietet eine Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup>.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der geräumige Balkon, der vor ca. 10 Jahren saniert und vergrößert wurde. Der Zugang zum Balkon erfolgt direkt vom Wohnzimmer aus, was einen zusätzlichen, überdachten Außenbereich schafft. Das moderne Badezimmer wurde im Jahr 2020 renoviert und verfügt über ein Fenster, eine Badewanne sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Das Raumangebot umfasst neben dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer auch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer eignet. Ein Abstellraum in der Wohnung gehört ebenso dazu, wie ein separater, großer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als attraktives Wohnangebot mit zeitgemäßen Annehmlichkeiten und einer gelungenen Raumaufteilung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie gleich heute einen Besichtigungstermin mit uns.

## Lage

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Stadtteil Neuröthenbach/ Röthenbach b. Schweinau, Nähe Sanaklinik und umgeben von vielen Grünflächen. Bequem zu Fuß sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schule und Kindergärten zu erreichen. Das Röthenbacher Einkaufszentrum mit U-Bahnanschluss befindet sich ebenfalls in der Nähe.



















# 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