



## 90449 Nürnberg

# Wohnen auf mehreren Ebenen – Ihr Bungalow im Split-Level-Design



**349.000 €**

Kaufpreis

**121 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**281 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

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	121 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	21 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	281 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	2023
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.03.2025
gültig bis	25.03.2035
Baujahr (Haus)	1970
Gebäudeart	Wohngebäude
Text	Baujahr
Endenergiebedarf	222,29
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	G



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Dachform

Flachdach	✓
-----------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Wohnfläche ca. 121 m<sup>2</sup> + ca. 21 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf drei Ebenen (Split-Level-Stil)
- Baujahr 1970
- Bodenbeläge: Teppich, Fliesen und PVC
- Heizung: Fernwärme (Kompaktstation erneuert 2005 - Rechnung liegt vor)
- Fenster: ca. 1994 erneuert (außer Wohnzimmer & Treppenhaus-Fenster)
- Flachdach (teilweise renoviert 2021 für 14.000,- EUR - Rechnung nicht vorliegend)
- Drei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC (Hochparterre)
- Sauna im Souterrain (funktioniert lt. Verkäufer)
- Terrasse mit Zugang zum Garten, der nach hinten ausgerichtet ist
- Keller- und Aufenthaltsräume in Souterrain
- Garage in der Nähe des Hauses (Elektro-Installation für Wallbox 2022 vorbereitet; Endgerät fehlt noch)
- Renovierungsbedürftiger Zustand – bietet hervorragendes Potenzial für eine individuelle Modernisierung

Erbpachtvertrag:

- Jährlicher Erbpacht-Zins: 865,- EUR (72,- EUR mtl.)
- Laufzeit: Bis 31.03.2062 (37 Jahre Laufzeit)
- Erbpachtgeber (Grundstückseigentümer): Privatperson



- ein aktueller Kauf des Grundstückes ist lt. aktuellem Erbpachtgeber nicht gewünscht
- Bei Ablauf des Erbpachtvertrages gibt es 3 Optionen:
  1. Der Erbpachtvertrag wird lt. §31 der Erbbaurechtsverordnung verlängert.
  2. Der Grundstückseigentümer entschädigt den Erbbauberechtigten in Höhe des vollen Wertes der Baulichkeiten zum Zeitpunkt des Ablaufes.
  3. Der Grundstückseigentümer bestellt dem Erbbauberechtigten ein dingliches Vorkaufsrecht.



## Beschreibung

Dieser charmante Bungalow im Split-Level-Stil aus dem Jahr 1970 befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Röthenbach Ost. Auf einem Grundstück von ca. 281 m<sup>2</sup> (Erbpacht-Grundstück) bietet das Haus eine Wohnfläche von rund 121 m<sup>2</sup> zzgl. einer Nutzfläche von ca. 21 m<sup>2</sup>, ideal für Paare oder Familien, die Raum zum Entfalten suchen.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und schafft auf mehreren Ebenen ein angenehmes Wohngefühl. Drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC (hier könnte man eine Dusche z.B. einbauen) stehen im höherliegenden Erdgeschoss zur Verfügung.

Vom Erdgeschoss aus gelangt man auf die Terrasse und in den geschützten Garten, der sich ruhig nach hinten erstreckt und Platz für Erholung im Grünen bietet.

Zum Haus gehört ebenfalls eine Garage im Garagenhof (ebenfalls auf einem Erbpachtgrundstück) dazu.

Im Souterrain befindet sich neben praktischen Abstell- und Kellerräumen auch eine Sauna, die zusätzlichen Komfort bietet.

Das Haus wird über Fernwärme beheizt und verfügt über ein Flachdach. Die Fenster wurden ca. 1994 erneuert. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand, überzeugt jedoch durch ihre wertige Bausubstanz und bietet eine hervorragende Basis, um ein modernes Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Hinweis: Grundstück ist gepachtet - Eckdaten aus dem Erbpachtvertrag sehen Sie unter "Ausstattung".

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer begehrten Wohngegend im Südwesten Nürnbergs, im beliebten Stadtteil Röthenbach.

Die Infrastruktur ist hervorragend, es befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Ärzte in unmittelbarer Nähe oder sind in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten und Schulen. Das Röthenbach-Center mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Dienstleistern rundet das Angebot perfekt ab.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die U-Bahn-Station Röthenbach (Linie U2) liegt in der Nähe und bietet eine direkte Verbindung in die Nürnberger Innenstadt und zum Flughafen. Über die B14 und die A73 ist auch mit dem Auto eine sehr gute Anbindung an das gesamte Stadtgebiet sowie an Fürth, Erlangen und Schwabach gewährleistet.

Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung. Der Faberwald, der Main-Donau-Kanal und verschiedene Rad- und Spazierwege laden zu Aktivitäten im Freien ein. Zudem bieten Sportvereine und Freizeiteinrichtungen ein vielfältiges Angebot für Groß und Klein.

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige, grüne Umgebung in Kombination mit einer hervorragenden Infrastruktur und schnellen Anbindung an die Nürnberger Innenstadt – ideal für Familien, Paare die naturnahes Wohnen mit städtischem Komfort verbinden möchten.























# 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.