



## 90552 Röthenbach

# 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung in Röthenbach/Pegnitz



**285.000 €**

Kaufpreis

**90 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4,5**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Siegfried Doreth

Tel.: 0911/230-2366

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	05.08.2025

### Zustand

Baujahr	1981
letzte Modernisierung	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	285.000 €
Hausgeld	604 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.05.2018
gültig bis	30.05.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1981
Energieverbrauchskennwert	167,00
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel



## Beschreibung

Die geräumige Eigentumswohnung liegt im 5. Obergeschoss der ca. 1981 errichteten Wohnanlage. Selbstverständlich verfügt das Anwesen über einen Aufzug, der Sie direkt bis zur Wohnung befördert.

Ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf 4 Zimmer, einen offenen Essbereich, Küche, Bad, separates Gäste-WC, Flur, Abstellraum und Balkon.  
Die Wohnung macht einen gepflegten Gesamteindruck.

Das innenliegende Bad mit Badewanne und das angrenzende Gäste-WC sind noch im Original-Zustand und sollten modernisiert werden.

Alle Räume und der Flur sind mit Parkett ausgelegt. Küche und Bad sind gefliest.

Vor Kurzem wurde eine komplette, neue Gasheizung im Anwesen eingebaut.

Zur Wohnung gehört noch ein Kellerabteil sowie eine Einzelgarage im angrenzenden Garagenhof.

Die Wohnung ist frei und kann kurzfristig bezogen werden.

Das mtl. Hausgeld inkl. Rücklagenbildung beträgt aktuell 604,-- €.

Sie suchen eine geräumige Wohnung, die Sie auch im Alter bewohnen können? Dann sind Sie hier genau richtig.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie zur Verfügung.

## Lage

Die Eigentumswohnung liegt in ruhiger Wohnlage im Röthenbacher Ortsteil Seespitze. Einkaufsmöglichkeiten und S-Bahn-Haltestelle sind fußläufig erreichbar.  
Röthenbach an der Pegnitz, 15 km östlich von Nürnberg oder 3 km südwestlich von Lauf ist eine kleine aufstrebende Stadt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Freibad oder Schulen finden Sie hier ebenso wie BAB- und S-Bahn-Anschluss.

















# 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.

