



## 90449 Nürnberg

Attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Westausrichtung und modernisiertem Wohnkomfort in Röthenbach bei Schweinau



**295.000 €**

Kaufpreis

**67,2 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



Maklerstätigkeit 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          | 67,2 m² |
| Zimmer              | 3       |
| Schlafzimmer        | 2       |
| Badezimmer          | 1       |
| Balkone / Terrassen | 1       |
| Stellplätze         | 1       |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 295.000 € |
| Hausgeld            | 175 €     |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |



### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 11.09.2018  |
| gültig bis                | 11.09.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 1967        |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 77,00       |
| Primär-Energieträger      | Fernwärme   |
| Wertklasse                | C           |

### Allgemeine Infos

|              |             |
|--------------|-------------|
| verfügbar ab | Anfang 2027 |
|--------------|-------------|

### Zustand

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Baujahr               | 1967      |
| letzte Modernisierung | 2021      |
| Verkaufstatus         | offen     |
| Zustand               | neuwertig |



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### Befuerung

Fernwärme ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- massive Bauweise 1967
- Flachdach
- Fernwärme (2006) mit Heizkörpern (2021)
- Glasfaseranschluss bereits im Keller vorhanden; die Weiterführung in die Wohnung steht noch aus
- Elektroinstallation einschließlich Leitungen erneuert (2021)
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster (vor ca. 15 Jahren erneuert)
- Bodenbeläge 2021 neu verlegt (inkl. Böden auf ein einheitliches Niveau gebracht u. Substanz ausgebessert)
- Türen und Zargen 2021 erneuert
- Wohnwände abgeschliffen und neu grundiert 2021
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Handtuchheizkörper (renoviert 2021)
- neue Heizkörper 2021
- Einbauküche (2021)
- eigenes Kellerabteil
- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradraum
- Kfz-Stellplatz



## Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet eine gelungene Kombination aus klassischem Grundriss, moderner Ausstattung und einer angenehmen Wohnlage.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines massiv errichteten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1967 und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Durch die Ost-/Westausrichtung profitieren die Wohnräume von einer schönen natürlichen Belichtung und angenehmer Abendsonne.

Besonders hervorzuheben ist der bereits erfolgte Modernisierungsaufwand: Die Wohnung wurde 2021 umfangreich saniert, vor allem wurden die Elektroinstallation einschließlich Leitungen erneuert, die Böden auf ein einheitliches Niveau gebracht und dabei die Substanz ausgebessert, das Bad abgetragen, neu verputzt, gefliest und auch die Sanitärinstallation erneuert, sowie alle Wohnwände wurden abgeschliffen und neu grundiert. In den Wohnräumen wurden die Bodenbeläge neu verlegt, überwiegend mit Laminat und Türen und Zargen erneuert

Der durchdachte Grundriss verteilt die Wohnfläche auf drei Zimmer und bietet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der großzügige Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und lässt sich komfortabel in Wohn- und Essbereich gliedern. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und zusätzlichen Stauraum. Das dritte Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort genutzt werden. Die separate Küche verfügt über eine Einbauküche und bietet mit ca. 10 m<sup>2</sup> eine angenehme Größe für den täglichen Gebrauch. Das modernisierte Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Fenster ausgestattet. Ein Handtuchheizkörper sorgt zusätzlich für Komfort.

Ein praktischer Kfz-Stellplatz befindet sich direkt neben dem Haus und ist bereits im Kaufpreis, ebenso wie die Einbauküche, enthalten.

Hier können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen!

## Lage

Der Ortsteil Röthenbach b. Schweinau bietet das perfekte städtische Flair für Familien und ist 5 km südwestlich vom Stadtzentrum gelegen. Rund um die Immobilie finden Sie eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten, die alle fußläufig oder in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung stehen Ihnen ein Aktivpark, Kunstzentrum und drei Fitnessstudios in der Nähe zur Verfügung, während die umliegenden Parks eine angenehme Möglichkeit bieten, die Natur zu genießen. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie U-Bahn, Bushaltestelle und Straßenbahnhaltestelle in erreichbarer Nähe ist die Verbindung in die Stadt und ihre Umgebung sehr gut.













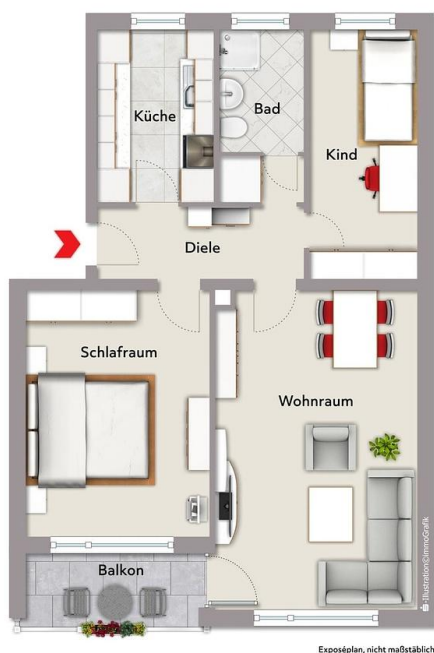














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.