



## 90449 Nürnberg

# Modernes Reihenmittelhaus mit Carport in Röthenbach b. Schw.



**649.000 €**

Kaufpreis

**125 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**155 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	155 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	22.10.2024

### Preise & Kosten

Kaufpreis	649.000 €
Kaufpreis / qm	5.192 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	13.04.2020
gültig bis	12.04.2030
Baujahr (Haus)	2022
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	58,00
Primär-Energieträger	Pellets



## Zustand

Baujahr	2022
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befeuernng

Pellet	✓
--------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

### Dachform

Flachdach	✓
-----------	---

### Energiertyp

KfW 55	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- S-Bahn-Anschluss
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
  
- Massivbauweise mit Fassadendämmung
- isoliertes Flachdach
- gemeinschaftliches Heizhaus mit Pelletkesselanlage über Contractingpartner
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster
- Moderne, hochwertige Einbauküche
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- Terrasse
- Dachterrasse
- Carport



## Beschreibung

Dieses moderne, neuwertige Reihenmittelhaus im "Wörnitz-Ensemble" wurde 2020 vom Bauträger "bpd" erbaut und im November 2022 vom jetzigen Eigentümer bezogen. Hier erwartet Sie eine Wohnanlage mit gemeinschaftlichem Heizwerk mit Pelletkesselanlage, Gemeinschaftswegen und Garagen/ Carports neben den Häusern. Das Reihenmittelhaus ist auf 3 Etagen und 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der Eingangsbereich mit Garderobe empfängt Sie mit dem angrenzenden hellen Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die Küche ist bereits mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Hier werden die Wünsche eines Hobbykochs erfüllt. Ein Gäste-WC ist ebenso auf dieser Etage vorhanden. Im 1. Obergeschoss befinden sich neben zwei Schalfzimmern, das schöne Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche. Das Dachgeschoss bietet zwei zusätzliche Zimmer und eine großzügige Dachterrasse für gemütliche Abendstunden. Im Dachgeschoss ist der Einbau eines zweiten Badezimmers möglich. Das Haus ist voll unterkellert und der Keller bietet Stauraum in zwei großen, gefliesten Zimmern. Ein Carport ist neben der Häuserzeile vorhanden und im Kaufpreis enthalten.

Fazit: Hier können Sie sofort einziehen und den hochwertigen, modernen Wohnkomfort genießen.

## Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich zwischen den Stadtteilen Neuröthenbach und Gebersdorf in einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Busverbindung, S-Bahnanschluss, Schule und Kindergarten sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Röthenbacher Einkaufszentrum mit U-Bahnanschluss befindet sich ebenfalls in der Nähe.

Genießen Sie die Vorzüge dieser attraktiven Wohnlage mit kurzen Wegen ins Zentrum!



















# 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.

