



90449 Nürnberg

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Neuröthenbach bei Schweinau!



249.000 €

Kaufpreis

75 m²

Wohnfläche

3

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	75 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1969
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	28.08.2019
gültig bis	27.08.2029
Baujahr (Haus)	1969
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	98,00



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuering

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
-------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

Massivbauweise mit Stein-Treppen im Treppenhaus

- 2. OG ohne Aufzug
- Fernwärme
- Bad mit Badewanne, WC ist separat
- Balkon
- Kellerabteil
- Fahrradkeller, Waschraum im KG
- Stellplatz in der Tiefgarage (in einem anderen Gebäude in der Nähe)



Beschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1969 befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Ein Aufzug ist nicht vorhanden, dafür überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung und viel Potenzial.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, die nicht nur viel Platz für Garderobe oder Stauraum bietet, sondern auch als zentraler Zugang zu allen Räumen dient – ganz ohne Durchgangszimmer. Der Grundriss sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und eine klare Trennung der Wohnbereiche.

Der Wohnbereich öffnet sich zu einem sonnigen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die Küche und die beiden weiteren Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer – sind gut proportioniert und lassen sich flexibel nutzen.

Das Badezimmer sowie das separate WC stammen aus dem Ursprungsbaujahr und befinden sich im gepflegten Originalzustand – eine wunderbare Gelegenheit, den Stil der 70er Jahre zu bewahren oder nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Tiefgaragenstellplatz in einem nahegelegenen Gebäude rundet das Angebot ab – besonders praktisch in städtischer Lage.

Lage

Diese Wohnung liegt im grünen Stadtteil Neuröthenbach und bietet eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre. Als verkehrsberuhigte Zone mit Tempo-30-Regelung und beidseitigen Gehwegen ist sie besonders sicher und ruhig – ideal für Familien mit Kindern, Senioren oder alle, die entspannte Wohnverhältnisse schätzen.

Ein echtes Highlight ist der moderne Kinderhort mit integrierter Kindergartengruppe an der Weiltinger Straße 25. Das lichtdurchflutete Passivhaus mit Gründach und großzügigem Außenspielbereich schafft beste Bedingungen für die Kleinen – und kurze Wege für Eltern.

Die Umgebung punktet mit guter Infrastruktur: Schulen wie die Birkenwald-Grundschule und die Robert-Bosch-Mittelschule sind schnell erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen gut abgedeckt.

Für Pendler oder Unternehmungslustige ist die Anbindung ideal: In wenigen Gehminuten erreicht man mehrere Bushaltestellen sowie den Bahnhof Nürnberg-Stein. So ist man schnell in der Innenstadt oder im Grünen.

Trotz ihrer ruhigen Lage ist die Weiltinger Straße gut angebunden und bietet alles, was man für den Alltag braucht – ein Wohlfühlort mit hoher Lebensqualität und nachbarschaftlicher Atmosphäre.















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.

