



## 90449 Nürnberg

Neubau!

Gartenwohnung mit grünem Flair in ruhiger Lage,  
Nürnberg - Röthenbach



**375.000 €**

Kaufpreis

**62,61 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner Immobilien  
GmbH**

Kirsch & Haubner Immobilien GmbH

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62,61 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	375.000 €
Aussen-Courtage	PROVISIONSFRE

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Kurzfristig
--------------	-------------

#### Zustand

alter.alter_attr	Neubau
------------------	--------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Leidenschaft für Wohnen & Leben!  
NEUBAU – kurzfristig bezugsfertig

Die Wohnanlage:

- Stilvolles Zuhause für Jung & Alt
- Ansprechende, zeitlose Architektur mit besonderen Akzenten
- NEUBAU- kurzfristig bezugsfertig – Böden & Fliesen können Sie jedoch noch selbst bemustern
- Familiäres 5-Parteienhaus + 2 Doppelhaushälften
- Barrierefreier Zugang und Aufzug von Untergeschoss bis zur Wohnung

Hochwertig ausgestattet:

- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Milchglas-Balkongeländer
- Wohnraum-Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Frostsicherer Außen-Wasserhahn
  
- Große Kellerräume (gemauert mit fester Tür)
- Stellplatz direkt am Haus
- Allgemeiner Fahrrad-Keller mit jeweils zugeordneter Steckdose
- Effiziente Heizungsanlage (Luft-Wasser-Wärmepumpe)

Die Wohnungen:

- Wohnung 1: Gartenwohnung, ca. 63,40 m<sup>2</sup> Wfl., 2 Zimmer, Tageslichtbad, Abstellraum, Terrasse, Privatgarten
- Wohnung 2: Gartenwohnung, ca. 62,61 m<sup>2</sup> Wfl., 2 Zimmer, Tageslichtbad, Abstellraum, Terrasse, Privatgarten
- Wohnung 3: 1. Obergeschoss, ca. 68,13 m<sup>2</sup> Wfl., 2 Zimmer, Tageslichtbad, Abstellraum, Balkon, Loggia
- Wohnung 4: 1. Obergeschoss, ca. 67,40 m<sup>2</sup> Wfl., 2 Zimmer, Tageslichtbad, Abstellraum, Balkon, Loggia
- Wohnung 5: Dachgeschoss, ca. 91,38 m<sup>2</sup> Wfl., 3 Zimmer, Küche, 2 Ankleiden, 2 Tageslichtbäder, Dachterrasse

Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer eine schöne Wohnung sucht, die perfekte Aufteilung und Ausstattungsdetails schätzt sowie die Vorzüge der Lage erkennt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

## Lage

- Hervorragende Infrastruktur erleichtert den Alltag
- Ellingstraße 8, 90449 Nürnberg
- 6 min Fußweg bis zur U-Bahn-Haltestelle Röthenbach



- 8 min Fußweg bis zum Röthenbach Center mit allen Einkaufsmöglichkeiten
- 200 m bis zur Bushaltestelle Ellingstraße (Linie 61 + 62)
- Direkte Anbindung zur Südwesttangente / Frankenschnellweg / A73
- Kurzer Weg zum Faberpark – ein herrlicher Naherholungsort
- Sie finden alles vor Ort, um bestens versorgt zu sein

## Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN











