



## 90451 Nürnberg

# Schöne 2,5-Zimmer-Galeriewohnung mit Tiefgaragenstellplatz in Röthenbach b. Schweinau



**259.000 €**

Kaufpreis

**66,2 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	66,2 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Hausgeld	228 €
Kaufpreis / qm	3.924,24 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	01.03.2019
gültig bis	28.02.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1994
Energieverbrauchskennwert	105,60
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.04.2025
Ab-Datum	01.04.2025
vermietet	✓

## Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Fernwärme ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Teppich ✓

Linoleum ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- oberste Etage
- Balkon/Terrasse
  
- Massivbauweise Bj. 1995 isoliert
- Satteldach isoliert vom Bj. 1995
- Fernwärme
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster vom Baujahr
- Einbauküche ohne Elektrogeräte
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne
- Loggia
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Kfz-Stellplatz



## Beschreibung

---

Diese Wohnung für Sportliche befindet sich im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss einer 1995 in Massivbauweise erbauten Wohnanlage am Röthenbacher Landgraben. Sie betreten die Wohnung über die Diele mit Platz für eine Garderobe und gelangen von hier aus ins Wohnzimmer, Schlafzimmer und das Badezimmer. Das Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenstellplatz ausgestattet. Das großzügige Wohnzimmer geht in die Küche mit Einbauküche (ohne Elektrogeräte) über. Durch eine Wendeltreppe gelangen Sie auf die sonnige Galerie, die als Büro oder Gästebereich genutzt werden kann. Die West-Loggia bietet schöne Abendstunden mit Blick ins Grüne auf den Platz der deutschen Einheit. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist. Das aktuelle Hausgeld beträgt 228 Euro inkl. Rücklagen und zuzügl. Fernwärme.

Fazit: In diese sonnige, moderne Wohnung können Sie bereits ab 01.04.2025 einziehen und sich wohlfühlen oder auch neu vermieten.

## Lage

---

Die genannte Immobilie befindet sich im Nürnberger Ortsteil Röthenbach b. Schweinau in einem Neubaugebiet. Vor Ort wurde in den letzten Jahren eine gute Infrastruktur geschaffen. Öffentliche Verkehrsmittel können bequem in kurzen Wegen zu Fuß erreicht werden. U-Bahn und S-Bahn befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung. Zusätzlich gibt es zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, usw.

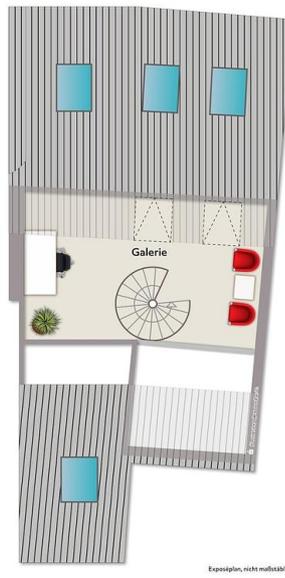














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.