



## 90449 Nürnberg

# Stilvolles, luxuriöses Einfamilienhaus nahe des Faberwaldes in Röthenbach



**829.000 €**

Kaufpreis

**152 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**584 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Adrian Fischer

Tel.: 0170-1819130

[adrian.fischer@immo-smile.de](mailto:adrian.fischer@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	152 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	584 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	17,5 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	829.000 €
Kaltmiete	2.200 €
Warmmiete	2.340 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.04.2018
gültig bis	24.04.2028
Baujahr (Haus)	1962
Endenergiebedarf	159,6
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

## Zustand

Baujahr	1962
letzte Modernisierung	2012
Zustand	vollsanziert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein stilvolles, luxuriöses Einfamilienhaus in begehrter Lage von Nürnberg in Röthenbach-Ost in der Nähe des schönen Faberwaldes. Das Haus bietet auf insgesamt ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche Platz für eine Familie mit bis zu zwei Kindern. Im Erdgeschoss befindet sich der modern gestaltete Wohn-Essbereich mit Kaminofen und offener Wohnküche. Die hochwertige Einbauküche mit Schiefer-Arbeitsplatte und wertigen Einbaugeräten bietet alle Annehmlichkeiten für Hobbyköche. Eine gemütliche Lesecke mit Blick in den Garten lädt zum Entspannen ein. Über eine großzügige Schiebetüre im Wohnbereich, gelangt man auf die sonnige Südterrasse und den liebevoll angelegten Garten, der zum verweilen mit Freunden und der gesamten Familie einlädt.

Im Obergeschoss des Hauses befindet sich ein freundliches, helles Kinderzimmer mit ca. 17 m<sup>2</sup>, ein Kinderbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein Ankleidebereich sowie der Master Bedroom mit Bad en Suite Aufteilung. Der ansprechende, exklusive Badebereich lässt keine Wünsche offen und bietet neben einem Waschtisch mit integriertem Schminkspiegel (Sonderanfertigung), eine große Badewanne sowie eine Dusche mit Rainshower-Duschkopf und barrierefreiem Zugang.

Das Dachgeschoss bietet weiteres Ausbaupotenzial für ein zusätzliches Kinderzimmer/Büro, dass zu Wohnfläche ausgebaut werden kann. Dort befindet sich auch der Technikraum, in dem die effiziente Gaszentralheizung aus dem Jahr 2012 installiert wurde.

Das Haus erstreckt sich über 4 Etagen und wurde zuletzt 2012 umfassend saniert. Neben einer neuen Dacheindeckung samt Isolierung, wurden auch Kunststofffenster mit überwiegender 3-fach Verglasung installiert. Dabei wurde besonders auf eine luxuriöse Ausstattung Wert gelegt. Der Bodenbelag ist eine Kombination aus edlen Materialien wie z.B. Fliesen, Schiefer, naturbelassene Holzdielen und Parkett (Eiche geräuchert). Das Treppenhaus besticht durch minimalistische Glaselemente und geschmackvoller Gestaltung. Das gesamte Haus ist unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum sowie weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Einzelgarage mit Schuppen befindet sich auf dem Grundstück. Das Haus ist derzeit vermietet und kann nach vorheriger Terminabsprache besichtigt werden.

Insgesamt bietet das Anwesen ein einzigartiges Wohnerlebnis in familiärer Umgebung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

## Lage

Röthenbach Ost ist ein Stadtteil von Nürnberg und befindet sich im Südwesten der Stadt, in unmittelbarer Nähe des wunderschönen Faberwaldes. Die Gegend ist geprägt von einer idyllischen Landschaft mit viel Grün und zahlreichen Spazier- und Wanderwegen.

Das Wohnviertel zeichnet sich durch eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus. Hier finden vor allem junge Familien und Pendler ein Zuhause, da die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sehr gut ist. Die S-Bahn-Station Röthenbach Ost ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt von Nürnberg.

In unmittelbarer Nähe des Faberwaldes befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden, sodass die Versorgung der Bewohner mit allen wichtigen Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet ist.

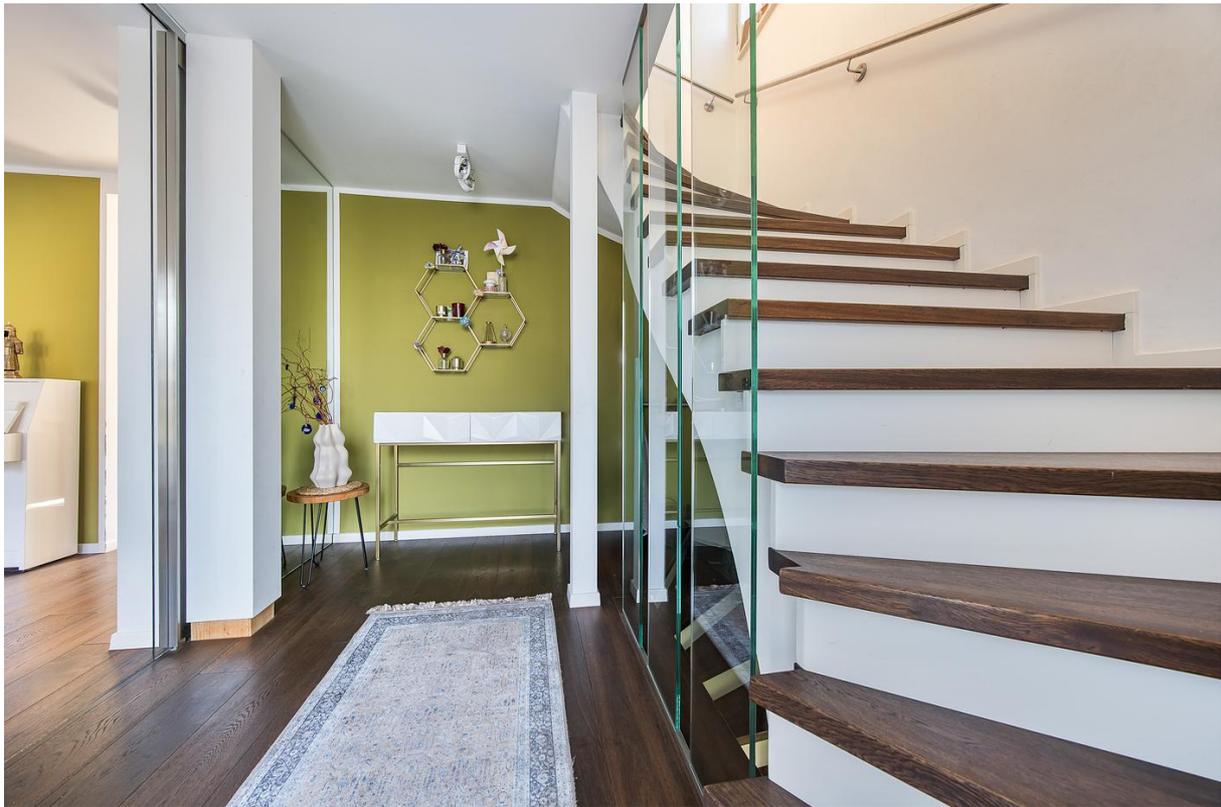
Der Faberwald lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Jogging- oder Fahrradtouren ein und bietet



somit eine ideale Möglichkeit, dem Großstadtrummel zu entfliehen und sich in der Natur zu erholen. Hier findet man auch den beliebten Fabersee, der im Sommer zum Baden und im Winter zum Schlittschuhlaufen einlädt.

Auch kulturell hat Röthenbach Ost einiges zu bieten. Das nahegelegene Kulturzentrum "K4" bietet ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm mit Konzerten, Theateraufführungen und Lesungen.

Insgesamt ist Röthenbach Ost ein lebenswerter Stadtteil mit einer gelungenen Kombination aus Natur und urbanem Lebensstil. Die Nähe zum Faberwald macht diesen Stadtteil zu einem beliebten und attraktiven Wohnort für alle, die eine ruhige und grüne Umgebung schätzen.





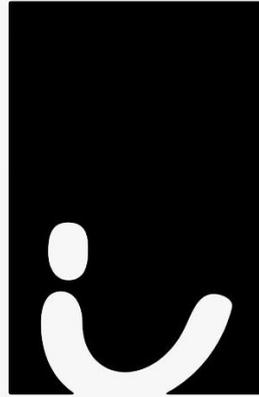












# IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN