



## 90449 Nürnberg

Modern RENOVIERTE 3 Zi.-ETW - 96 m<sup>2</sup> Wfl., 9 m<sup>2</sup> SW-Balkon + Bad mit Fenster + Aufzug



**329.000 €**

Kaufpreis

**96 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**J. M. LANG Immobilien**

Jochen M. Lang

Tel.: 0911/6808877

[j.m.lang-immobilien@t-online.de](mailto:j.m.lang-immobilien@t-online.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	12 m <sup>2</sup>

### Zustand

Baujahr	1970
Zustand	modernisiert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	329.000 €
Hausgeld	360 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.03.2019
gültig bis	14.03.2029
Baujahr (Haus)	1970
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	53,1
Primär-Energieträger	Fernwärme



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Befeuierung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Folgende Ausstattungen der Wohnung sind hervorzuheben:

- Erneuerung der Elektroinstallation inkl. Leitungen, Kippsicherungen und FI-Schalter 2018
- Neugestaltung des Grundrisses 2018
- Umfassende Erneuerung inkl. Strangleitungen der Wohnungsetage von Bad und Gäste-WC
- raumhohe Fliesen in Bad und WC
- Kompaktheizkörper in allen Zimmern, Handtuchwärmer-Heizkörper im Bad
- weiße Innentüren
- einheitlicher pflegeleichter Vinylboden in allen Zimmern, Diele und Flur
- Einbau der Isolierglasfenster 1989 mit weißen Kunststoffrahmen innen, Aussenfarbe braun und Aussenrolläden
- Neue Fernwärme-Übergabestation 2023
- Modernisierung der Aufzugsanlage 2012



## Beschreibung

Die Wohnanlage befindet sich in einem - dem Baujahr entsprechenden - guten und gepflegten Zustand.

Mit dem Aufzug erreicht man bequem die Wohnungs -und Kellerebene.

Da die Wohnung erst im Jahr 2018 sehr umfassend modernisiert und umgestaltet wurde, ist praktisch ein Bezug ohne nennenswerte Renovierungen möglich.

Der neu gestaltete Grundriss bietet einen hellen, offenen, ca. 35 m<sup>2</sup> umfassenden Bereich Wohnen - Essen - Kochen.

Auf ca. 9 m<sup>2</sup> Gesamtfläche kann man auf dem geschützten Südbalkon die Sonne genießen.

Küche und Essplatz erhalten durch die Tür zum zweiten Balkon (Ostseite, ca. 3 m<sup>2</sup>) eine zusätzliche gute Belichtung.

Die großzügige, offene Raumgestaltung setzt sich mit dem zur Diele hin geöffneten dritten Zimmer fort. Damit stehen hier ca. 23 m<sup>2</sup> Wfl. zur Verfügung. Eine Abtrennung in einen geschlossenen Raum ist ohne großen Aufwand möglich.

Das Schlafzimmer bietet mit ca. 19 m<sup>2</sup> reichlich Platz und Schrankstellfläche.

Elegant und zeitgemäß wurde das mit großem Fenster schön belichtete Bad gestaltet. Es bietet eine bodengleiche große Dusche mit Glasabtrennung, 2 Waschtische mit Unterschränken und WC.

Eine Waschmaschine ist im als Hauswirtschaftsraum umfunktionierten Gäste-WC untergebracht. Die Anschlüsse für einen Gäste- WC-Einbau sind vorhanden.

In der geräumigen Diele können Garderobe und Schuhschrank gut untergebracht werden. Ein zusätzlicher, praktischer Abstellraum (ca. 3 m<sup>2</sup>) rundet den gelungenen Grundriss ab.

Die 2018 perfekt angepasste, moderne Einbauküche mit umfangreicher Ausstattung an Elektrogeräten kann nach Absprache übernommen werden.

In der Tiefgarage gehört ein Einzelstellplatz zur Wohnung. Dieser ist für 19.000,- € zusammen mit der Wohnung zu erwerben.

Der Gesamtangebotspreis für Wohnung mit TG-Platz beträgt demnach: 348.000,- €.

Im derzeitigen Hausgeldabschlag von ca. 360,- € mtl. sind die Heiz- und Warmwasserkosten ebenso enthalten wie die Instandhaltungsrücklage von ca. 99,- €! Somit liegen die Nebenkosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche unter dem üblichen Durchschnitt.

Ein weiterer, der Wohnung zugehöriger Abstellraum ist im Treppenhaus vorhanden.

Im Keller steht ein privates Abteil zur Verfügung. Ein gemeinschaftlicher Trockenraum ist vorhanden.

Ein Hausmeisterdienst betreut die Wohnanlage.

## Lage

Die Wohnanlage befindet sich im beliebten westlichen Stadtteil Nürnberg-

Neuröthenbach/Birkenwald, zwischen dem Rhein-Main-Donau-Kanal und dem Rednitztal.

Großzügige Grünflächen mit schönem Baumbestand und große Abstände zu anderen Häusern bieten ein angenehmes Wohnumfeld.

Die gute Infrastruktur mit Nahversorgung (Röthenbacher Einkaufszentrum) und öffentlichen Verkehrsmitteln bestätigt die gute Qualität der Lage.

So ist die VGN-Bushaltestelle (mit direkter Verbindung zur U-Bahn) nur ca. 100 m entfernt, zur U-Bahnstation Röthenbach und dem Röthenbacher Einkaufszentrum sind es ca. 10 Gehminuten. Die S-Bahnstation "Südwestpark" der Linie S3 ist ebenfalls nur etwa 10 Minuten zu Fuß entfernt.

Apotheke und Ärzte, Sparkasse - alles ist in wenigen Gehminuten erreichbar. In der benachbarten Stadt Stein sind weitere Einkaufsmöglichkeiten (Einkaufscenter Forum), Ärzte, Apotheken, Dienstleister und Gastronomie vorhanden

Schulen und Kindergärten stehen in der Umgebung zur Verfügung.

Zum schönen Rednitztal mit seinen weitläufigen Rad- und Spazierwegen und dem beliebten großen



Spielplatz an der Rednitz ist es nicht weit, auch der Faberpark ist ein beliebtes Ziel für Naturliebhaber. Das beliebte Thermal- und Erlebnisbad "Kristall Palm Beach" in Stein oder Sportvereine sind per Bus oder Rad schnell zu erreichen.  
Mit dem Auto gelangt man schnell zur Golffrange in Nemsdorf.

## Sonstige Angaben

Wenn Sie eine vorhandene Immobilie bewerten und verkaufen möchten, so sind wir auch hierfür Ihr kompetenter und persönlicher Ansprechpartner!  
Besichtigungen vereinbaren Sie bitte ausschließlich mit uns.  
Falls Ihnen das angebotene Objekt bereits bekannt ist, teilen Sie uns dies bitte innerhalb von drei Tagen unter Angabe Ihrer Quelle in Textform mit.  
Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und daher vertraulich zu behandeln.  
Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadenersatz. Dieses Exposé wurde nach Informationen des Verkäufers erstellt, eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.  
Grundrisse sind unverbindliche Skizzen und nicht zur Maßentnahme geeignet. Die dargestellten Möblierungen und Einrichtungen sind nur beispielhaft.  
Für Inhalte auf verlinkte oder hingewiesene Internetseiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich. Jegliche Haftung wird diesbezüglich von uns ausgeschlossen.  
Die Käuferprovision beträgt 2,98 % inkl. MwSt aus dem notariellen Kaufpreis.  
Der Gesetzesvorgabe entsprechend, ist mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe vereinbart.

































