



90449 Nürnberg

Wohnen im Grünen



460.000 €

Kaufpreis

116,51 m²

Wohnfläche

405 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**


in Vertretung der
VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	116,51 m ²
Nutzfläche	48,42 m ²
Grundstücksfläche	405 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	31.10.2024

Preise & Kosten

Kaufpreis	460.000 €
Kaufpreis / qm	3.948,16 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	08.04.2022
gültig bis	07.04.2032
Baujahr (Haus)	1969
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	183,42
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	F



Zustand

Baujahr	1969
letzte Modernisierung	2019
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Flachdach	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

- Baujahr ca. 1969
- Massivbauweise ESW
- Hausgrundstück 390 m²
- Garage 15 m²
- zusätzlich 73,74 m² an MEA Weg und Garagenhof
- ca. 116,51 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Tageslichtbad (2003)
- Wintergarten mit Beschattung und Fußbodenheizung (2000)
- Kunststoffisoliertglasfenster doppelt verglast (2002)
- Lichtkuppel im Treppenhaus
- Fernwärme
- zentraler Warmwasserspeicher bereits erneuert
- Dach erneuert (1996)
- Regenzisterne
- Pergola
- großzügiger Garten



- Einzelgarage im Garagenhof



Beschreibung

Das angebotene Reiheneckhaus wurde 1969 in Massivbauweise errichtet. Es überzeugt durch seinen großzügigen und lichtdurchfluteten Grundriss mit insgesamt vier Zimmern - verteilt auf zwei Etagen. Den Wohrmittelpunkt bildet das 30 m² große Wohn- und Esszimmer, welches 2000 um einen 18 m² großen Wintergartenanbau erweitert wurde, der mit einer Fußbodenheizung sowie einer Beschattung ausgestattet ist. Genießen Sie die Aussicht in Ihren eigenen Garten! Ergänzt wird dieses Geschoss durch die anschließende Küche - die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer und ein bereits erneuertes Tageslichtbad. Durch die Dachkonstruktion als Flachdach haben Sie in dieser Etage keine Schrägen. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet somit jede Menge zusätzlichen Stauraum. Abgerundet wird das Angebot durch die dazugehörige Einzelgarage im Garagenhof. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine Zufahrt auch fast bis zur Haustür möglich.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend in Röthenbach bei Schweinau. Das Röthenbacher Einkaufszentrum mit vielfältigen Angeboten für den täglichen Bedarf ist fußläufig gut zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Bus und U-Bahn sind ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung. Genauso schnell finden Sie einen Ausgleich im grünen nahen Faberpark.

Lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Wohnlage überzeugen!



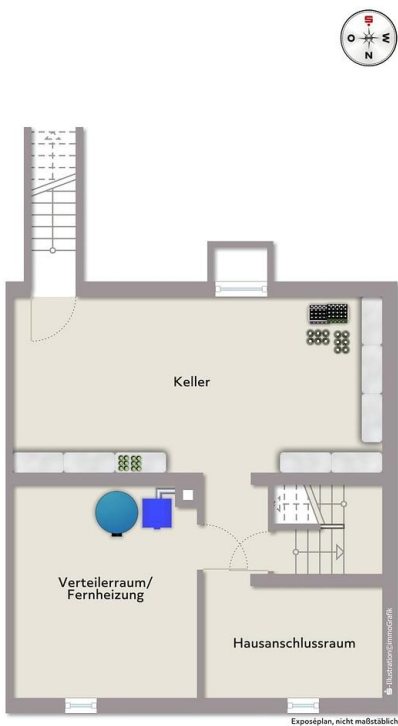
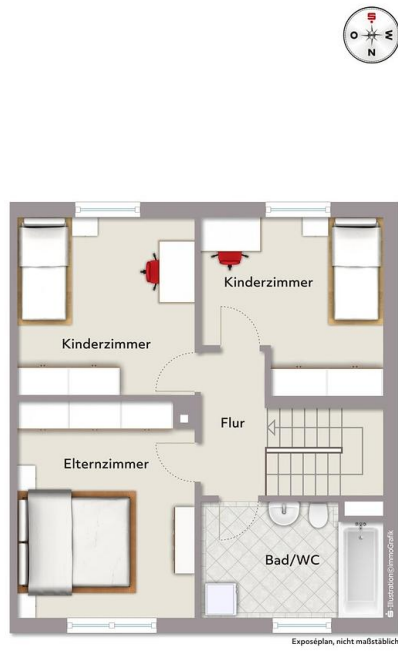














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.