



## 90451 Nürnberg

# Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in Nürnberg-Röthenbach b. Schw.



**210.000 €**

Kaufpreis

**60 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
In Vertretung der VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schrittester

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	2,8 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	210.000 €
Hausgeld	229 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.04.2018
gültig bis	29.04.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1969
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	105,80
Primär-Energieträger	Öl

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	18.11.2024

## Zustand

Baujahr	1969
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
  
- 1. Obergeschoss ohne Aufzug
- Baujahr 1969
- 2 Zimmer
- Großer Westbalkon
- Tageslichtbad mit Badewanne aus 1999
- Großes Kellerabteil
- Ölzentralheizung 1999
- Dezentrale Warmwasseraufbereitung
- Vinylböden in Küche, Wohn- und Schlafbereich
- Bad gefließt
- Kunststoffisoliertglasfenster mit teilweise Rollläden 1998
- Hausgeld mtl. 229,- EUR inkl. Hausmeister, Heizung, Rücklage, etc.
- davon umlagefähig bei Vermietung: ca. 157,- EUR

Renovierungsliste Gemeinschaftseigentum:

- 1993 Dachrenovierung
- 1998 Wärmeisolierung
- 1999 Erneuerung Ölzentralheizung
- 2009 Balkonsanierung und Wärmeisolierung der restlichen Fassade
- 2014 Außenanlagen, Mülltonnen, Haustür, Klingel

Renovierungsliste Wohnung 1998/1999:

- Bad/WC neu gefliest
- Durchlauferhitzer
- Sicherungen und Steckdosen



- doppelt verglaste Isolierglasfenster inkl. Rollo (außer Küche)
- Türen und Zargen neu gestrichen
- 2021 neue Fußböden in allen Wohnräumen



## Beschreibung

---

Zum Verkauf steht eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 60 qm, welche im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1969, liegt.

Die Wohnung überzeugt durch ihren gelungenen Grundriss und bietet aufgrund des Schnitts der einzelnen Räume jede Menge Stellflächen, um Ihre Wohnwünsche zu verwirklichen.

Beim Betreten der Wohnung befindet sich auf der rechten Seite das Tageslichtbad, das im Jahr 1999 renoviert wurde und über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Auf der linken Seite befindet sich die Küche sowie eine praktische Garderobennische.

Die weiteren beiden Zimmer bieten ausreichend Platz zum Wohnen und Schlafen. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den sonnigen West-Balkon, der zum gemütlichen Entspannen und Verweilen am Feierabend einlädt.

Ein großes Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Lassen Sie sich von der Attraktivität der Wohnung überzeugen und werden Sie ein Teil der guten Wohnungseigentümergeinschaft. Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!

## Lage

---

Die Wohnung befindet sich im südlichen Nürnberger Ortsteil Eibach in einer gepflegten Wohnanlage unweit des S-Bahnhofes.

Vor Ort finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Lebens wie Restaurants, Sportvereine, Arzt Häuser, Apotheken etc. Die Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten erspart Ihnen oft den Weg in die Innenstadt.

Eibach besitzt einen S-Bahn-Anschluss und verschiedene Buslinien des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg. Die Haltestellen befinden sich in kurzen Fußwegen zur Immobilie – die benachbarte U-Bahn-Station Röthenbach b. Schweinau kann in wenigen Minuten erreicht werden.

Die Autobahnanbindung erfolgt über die Hafenstraße mit ihren verschiedenen Anschlussstellen.

























Exposéplan, nicht maßstäblich



# 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.