

Modernes Wohnen in guter Lage!



2,5-Zimmer-Galeriewohnung in Röthenbach b. Schw.

- Röthenbach b.Schw. - öffentliche Verkehrsmittel u. Einkaufsmögl.
- Bj. 1994 - Wohn-/Nutzfl. ca. 83 m² - 3. OG u. DG mit Aufzug
- Fernwärme - Kunststoff-Iso-Fenster - Bad mit Badewanne u. Dusche
- Einbauküche - Abstellraum - Tiefgaragenstellplatz - Kellerabteil
- EA: verbrauchsorientiert, Bj 1992, Hzg.: Fernwärme, EEK: C, 95,10 kWh/(m²·a)

Kaufpreis: 298.000 EUR

Käufercourtage: 3,57% inkl. ges. MwSt.



Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Marion Boesen
Tel. 0911/230-4510
marion.boesen@sparkasse-nuernberg.de

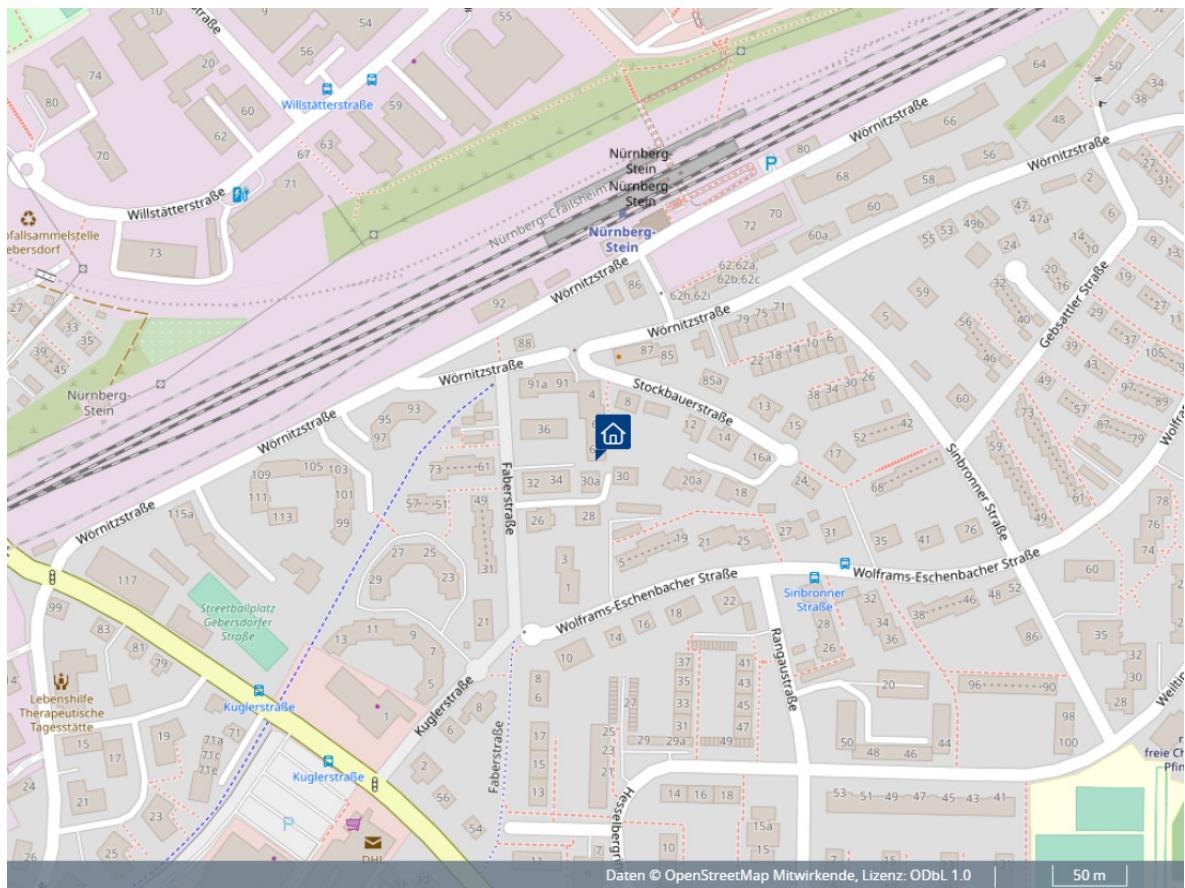


LAGE

Die Immobilie liegt im Stadtteil Röthenbach b. Schweinau, etwa 5,5 km südwestlich vom Stadtzentrum, und bietet ein städtisches Flair mit guten Verkehrsanbindungen, wie einer S-Bahn-Station in direkter Nähe und Bushaltestelle in nur 200 m Entfernung. In der Nähe finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, Bäckereien und Drogeriemärkte, sowie Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Die Umgebung bietet auch eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten, wie Museen, Parks und Fitnessstudios, sowie eine lebendige Gastronomie mit Restaurants, Bars und Clubs. Das Röthenbacher Einkaufscenter mit der U-Bahn- und Busstation befindet sich ebenso in der Umgebung.



LAGE



Ortsplan
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/22



OBJEKTBESCHREIBUNG

In dem begehrten Nürnberger Stadtteil Röthenbach bei Schweinau befindet sich diese großzügige, sonnige Galeriewohnung. Sie ist ideal für alle, die nach einem gemütlichen, komfortablen und loftartigen Zuhause suchen. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß und Dachgeschoß eines Massivbaus aus dem Jahr 1993/1994. Zum besonderen Komfort der Wohnung trägt auch der Personenaufzug bei. Sie ist sofort bezugsfertig und bietet somit die Möglichkeit, schnell und unkompliziert ein neues Zuhause zu finden. Der gepflegte Zustand der Immobilie lässt keine Wünsche offen und sorgt dafür, dass man sich sofort wie zu Hause fühlt. Die Dachgeschoß- und Galeriewohnung bietet eine besondere Atmosphäre mit viel Tageslicht und einer großzügigen Raumwirkung. Mit ihrer guten Energieeffizienz, bestätigt durch die Energieklasse C, ist diese Wohnung nicht nur ein schönes Zuhause, sondern auch umweltfreundlich und kostengünstig im Betrieb.

Die Wohnung verfügt über 2,5 Zimmer, darunter ein gemütliches Schlafzimmer, das eine ruhige Oase inmitten der Stadt bietet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Eine Einbauküche in der offenen Küche zum Wohnzimmer ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der sonnige Balkon mit Blick in den Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Vom großzügigen Wohnzimmer gelangen Sie über die Wendeltreppe auf die Galerie, die sehr gut als Home-Office, als Gästezimmer oder als Chill-Out-Area genutzt werden kann. Die Galerie wurde in der Schrägen bis zum Kniestock erweitert und dadurch die Wohn-/Nutzfläche um ca. 4 m² erweitert. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt durch die Vergrößerung ca. 83 m². Ein Abstellraum und ein Keller bieten zusätzlichen Stauraum. Ebenso im Kaufpreis enthalten ist ein Duplexparker, der die Parkplatzsuche erübrigt.

Fazit: Hier können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen oder auch als Kapitalanlage vermieten.



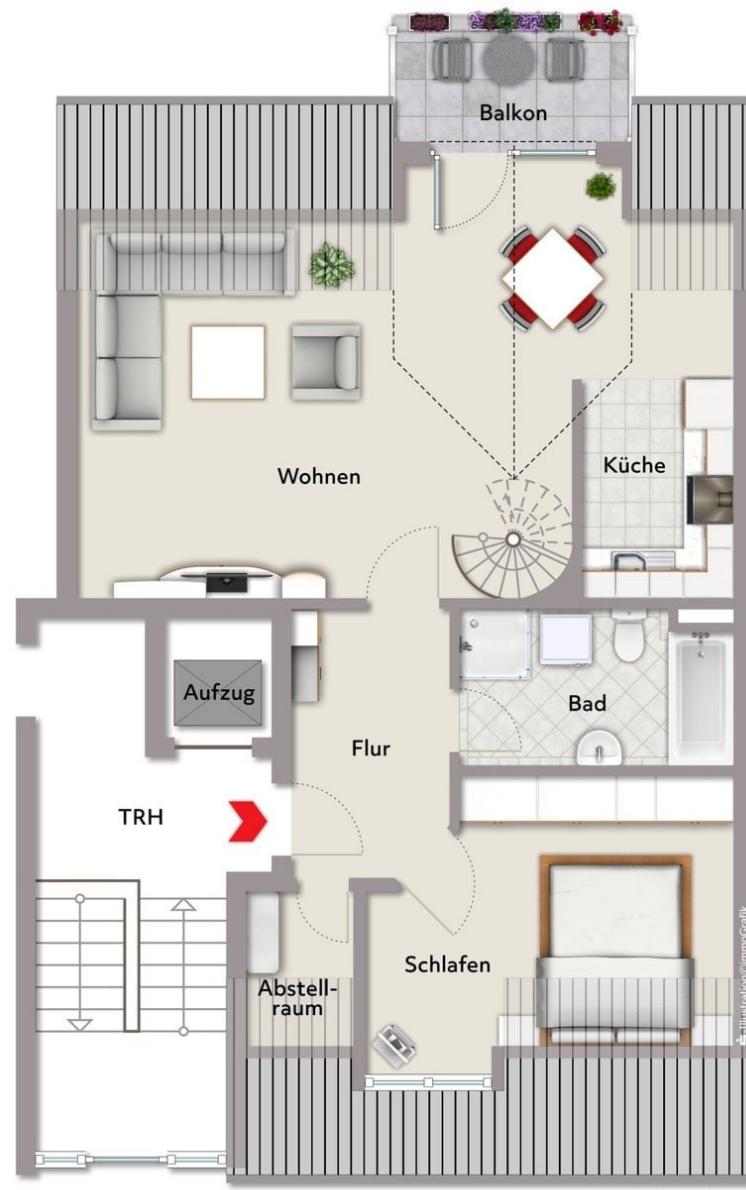
AUSSTATTUNG / BESONDERHEITEN

- Massivbauweise isoliert
- Fernwärme
- Aufzug saniert 2013
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster 1994
- Einbauküche ohne Kühlschrank
- Abstellraum
- Bad mit Badewanne und Dusche, sowie Waschmaschinenanschluss
- große Galerie zum Wohnzimmer mit Laminatboden
- Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer und der Diele
- Balkon
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (Duplexparker unten)



AUFTeilung

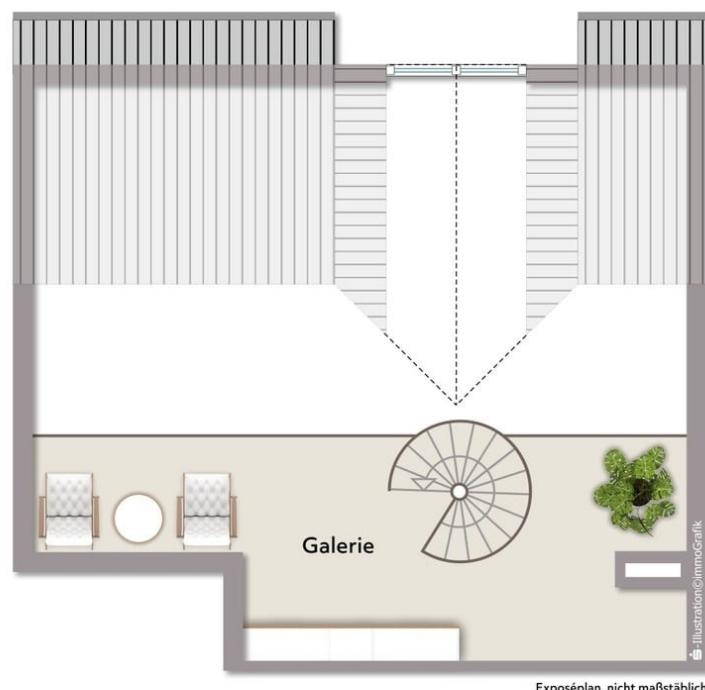
Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m²-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.



Obergeschoss



AUFTHEILUNG



Dachgeschoss



AUßenansichten



Außenansicht



Balkon



INNENANSICHTEN



Diele



Küche mit Einbauküche



INNENANSICHTEN



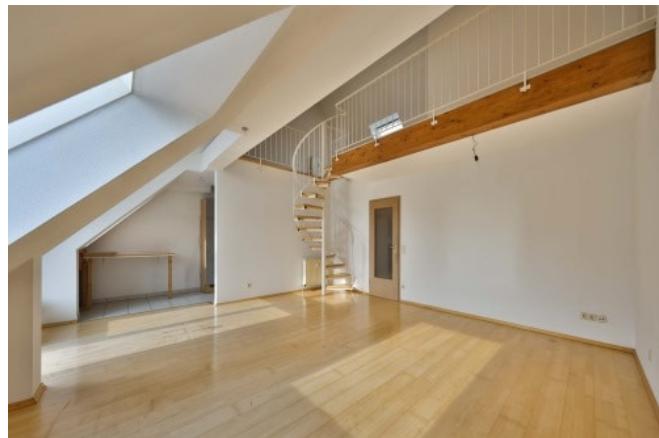
Wohnen - Essen - Kochen



Wohnzimmer



INNENANSICHTEN



Wohnzimmer



Schlafzimmer



INNENANSICHTEN



Badezimmer



Badezimmer



INNENANSICHTEN



Blick von der Galerie ins Wohnzimmer



Galerie



INNENANSICHTEN



Galerie



ÜBERBLICK

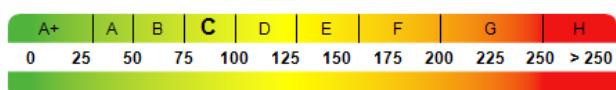
Wohnfläche	ca. 78,20 m ²
Nutzfläche	ca. 5 m ²
Baujahr	ca. 1994
Zimmeranzahl	2,50
Etage	3. Obergeschoß
Befeuerung/Heizung	Zentralheizung Fernwärme
Fenster	Kunststoff/Isolierglas
Bauart	Massivbau
Zustand	gepflegt
Aktuelle Nutzung	frei
Tiefgarage	1
Besonderheiten	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Dachgeschoßwohnung, Dusche, Einbauküche, Keller, Personenaufzug, Balkon/Terrasse, oberste Etage, öffentl. Verkehrsmittel, ruhige Lage, S-Bahn-Anschluss, U-Bahn-Anschluss
Verfügbar ab	sofort
Hausgeld	383 EUR/Monat
Kaufpreis	298.000 EUR
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.

Energieausweisdaten

Ausweisart	verbrauchsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis	1992
Hauptenergieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	C
Endenergieverbrauch	95,10 kWh/(m ² ·a)



Endenergieverbrauch

95,1 kWh/(m²·a)



Unser Immobilienteam – Freundlich, zuverlässig, serviceorientiert



Sie möchten eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Wir bieten Ihnen die Komplett-Lösung aus einer Hand: Vor dem Auftrag steht bei uns eine ausführliche kostenlose Beratung, kompetent und offen, ohne weitere Verpflichtungen.



Wir sind Marktführer.

Die Sparkassen-Immobilien vermittelt rund 8.000 Kaufimmobilien im Jahr und ist damit Bayerns größter Makler.



Wir vermitteln seit 50 Jahren Wohnimmobilien.

Werte und Preise schätzen wir Dank unserer Erfahrung realistisch ein. Verschenken Sie beim Verkauf kein Geld.



Wir kennen den Käufer Ihrer Immobilie schon.

Bayernweit sind 450.000 Interessenten bei uns gespeichert, die eine Immobilie suchen. Vermutlich ist auch Ihr Käufer dabei.



Wir haben hervorragende Kontakte.

Nutzen Sie sie – ob zur Beschaffung eines Energieausweises oder für die überregionale Bewerbung Ihrer Immobilie.



Wir setzen auf Qualität und Sicherheit.

Wir achten darauf, dass sich ein Käufer Ihre Immobilie auch leisten kann. Wer kann das besser prüfen als die Sparkasse?

Unsere Experten vor Ort

ImmobilienCenter Nürnberg

Telefon 0911 230-4512

immocenter@sparkasse-nuernberg.de
Lorenzer Platz 12, 90402 Nürnberg

ImmobilienCenter Altdorf

Telefon 0911 230-3666

immocenter@sparkasse-nuernberg.de
Oberer Markt 15, 90518 Altdorf

ImmobilienCenter Lauf

Telefon 0911 230-1656

immocenter@sparkasse-nuernberg.de
Altdorfer Straße 30, 91207 Lauf

Unsere Servicezeiten

Montag bis Mittwoch und Freitag:

09:00 bis 16:00 Uhr

Donnerstag:

09:00 bis 18:00 Uhr