90449 Nürnberg

BEZUGSFERTIGER TOPZUSTAND BJ 2011 + 2-Zi.-ETW + Balkon + Aufzug + ruhige, ideale Lage N-Neuröthenbach

288.000 €
Kaufpreis

59,5 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

J. M. LANG Immobilien
Jochen M. Lang
Tel.: 0911/6808877
j.m.lang-immobilien@t-online.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59,5 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6,5 m²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort

Zustand

Baujahr	2011
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	288.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	21.06.2026
gültig bis	20.06.2036
Baujahr (Haus)	2011
Energieverbrauchkennwert	34,7
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Bemerkenswerte Ausstattungsdetails sind z. B.:
- alle Zimmer, Diele und Küche wurden frisch gestrichen
- 3-fach verglaste Isolierglasfenster mit weißen Kunststoffrahmen
- Doppelflügeltür im Wohnzimmer zur Terrasse
- elektrische Rolläden an allen Fenstern
- Videosprechanlage
- Parkettboden in Diele, Wohn- und Schlafzimmer
- Bad- und Küchenboden gefliest
- Bad mit Wanne und zusätzlicher bodengleicher Dusche
- motorische Entlüftung im Bad
- Handtuchwärmer als Heizkörper im Bad
- Bad raumhoch hell gefliest
- Waschmaschinenstellplatz im Bad
- weiße Innentüren
- sonniger, teilüberdachter Südbalkon mit guter Besonnung
- Licht und Steckdose am Balkon
- Einbauküche mit Herd, Ceranfeld, Spülmaschine und Kühlschrank
- Glasfaseranschluß im Haus
- privates Kellerabteil mit Metallabtrennung, Fenster, Licht und Strom
- gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum
mit eigenem Stellplatz für Waschmaschine und Trockner (als Säule)
- Fahrradkeller über Rampe erreichbar
- Aufzug vom Keller/TG auf die Wohnungsebene
- zwei Parkplätze in der Tiefgarage (1 x Einzelstellplatz 1 x Doppelparkersystem oben)

Beschreibung

Diese schöne und gut aufgeteilte, im zweiten Stock (Aufzug) befindliche 2-Zimmer-Wohnung ist in einem ausgezeichneten, bezugsfertigen Zustand. In beiden Zimmern, Diele und Küche wurden aktuell von einer Fachfirma die Malerarbeiten durchgeführt.
Das gesamte Haus macht einen - dem jungen Baujahr (Erstbezug 2011) entsprechenden - sehr gepflegten und guten Eindruck.
Die Wohnanlage wurde als KfW-70 Haus nach den damals gültigen Vorschriften hinsichtlich Wärmedämmung, Schallschutz usw. in Massivbauweise mit guter, zeitgemäßer Ausstattung sowie Fernwärmeversorgung für Heizung und Warmwasser errichtet.
Im Haus befinden sich 8 Wohnungen, die derzeit überwiegend von Selbstnutzern bewohnt werden.

Die vorteilhafte Grundrissgestaltung vermittelt schon beim Betreten der Diele ein großzügigiges Raumgefühl. Dies unterstreicht der ca. 24 m² große Wohn-Essbereich mit Zugang zum ca. 6,5 m² großen, teilüberdachten Südbalkon. Eine elegante Trennwand zum Nachbarn bietet Sichtschutz und Privatsphäre.
Die Südorientierung und der Gesamtabstand von mehr als 20 m zum gegenüber liegenden Haus gewährleisten gute Belichtung.
Das Schlafzimmer (ca. 14 m²) ist gut möblierbar. Die abgeschlossene Küche mit großem Fenster, ist bereits mit einer Einbau-Küchenzeile (mit Ceranfeld, Herd, Spülmaschine und Kühlschrank) ausgestattet.
Komfortabel ist die Ausstattung des Bades (ca. 6,7 m²) mit bodengleicher Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC und Stellplatz für die Waschmaschine. Eine motorische Entlüftung sorgt für eine gutes Raumklima im Bad.
In der Diele (ca. 5 m²) ist Platz für Garderobe, Schuhschrank usw., von hier sind alle Räume direkt begehbar.

Im Angebotspreis ist die vorhandene Einbauküche enthalten.

In der Tiefgarage sind ein Einzel-Stellplatz für 22.000,- € und ein zusätzlicher Doppelparker-Stellplatz (oben) für 9.000,- € mit zu erwerben.
Der Gesamtangebotspreis für die Wohnung mit beiden Stellplätzen beträgt 319.000,- €
Zur Wohnung gehört ein privates Kellerabteil mit Fenster, Licht und Strom, damit ist zusätzlicher Stauraum verfügbar.

Ein Hausmeisterservice betreut die Wohnanlage.

Der monatliche Abschlag für das Hausgeld beträgt 261,- € für die Wohnung, inkl. Fernwärme, Rücklagen usw. Für die beiden TG-Plätze fallen monatliche Nebenkosten von zusammen 33,- € an.

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage in einer Allee-Spielstraße im beliebten westlichen Stadtteil Nürnberg-Neuröthenbach.
Die gute Infrastruktur mit Nahversorgung und öffentlichen Verkehrsmitteln bestätigt die gute Qualität der Lage.
So ist die VGN-Bushaltestelle (mit direkter Verbindung zur U-Bahn und dem Röthenbacher Einkaufszentrum) nur ca. 200 m entfernt, die S-Bahnstation "Nürnberg-Südwestpark" der Linie S3 zum Nürnberger Hauptbahnhof nur etwa 3 Gehminuten.
Demnächst soll die U-Bahnstation Fürth-Süd an der Kreuzung der Rothenburger Str. in Betrieb gehen. Diese ist mit dem Bus Linie 67 oder per Fahrrad erreichbar und bietet eine weitere schnelle Verbindung in die City.
Mit dem Auto ist man über die nahe Südwesttangente gut an das Autobahnnetz angebunden.
Direkte Nahversorgung bietet ein großer REWE-Markt, Apotheke und Ärzte - alles in wenigen

Gehminuten erreichbar. In der benachbarten Stadt Stein sind weitere Einkaufsmöglichkeiten (Einkaufscenter Forum), Ärzte, Apotheken, Dienstleister und Gastronomie vorhanden.
Zum schönen Rednitztal mit seinen weitläufigen Rad- und Spazierwegen und dem beliebten Naturschutzgebiet "Hainberg" sind es nur ein paar Minuten zu Fuß. Der Faberpark am Steiner Schloß ist ebenfalls eine grüne Oase für entspannende Spaziergänge. Das beliebte Thermal- und Erlebnisbad "Kristall Palm Beach" in Stein oder Sportvereine in Gebersdorf und Stein sind per Bus oder Rad gut zu erreichen. Auch zur Golfrange in Nemsdorf ist es nur eine kurze Fahrzeit.

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 3,57 % inkl. MwSt aus dem notariellen Kaufpreis.
Der Gesetzesvorgabe entsprechend ist mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe vereinbart.

Dieses Inserat stellt kein verbindliches Angebot auf Abschluss eines Maklervertrags dar, sondern dient ausschließlich der Information und Kontaktanbahnung. Eine Kontaktanfrage über Telefon, E-Mail oder Kontaktformular ist unverbindlich und begründet für sich genommen noch keinen Maklervertrag und keine Provisionspflicht. Ein provisionspflichtiger Maklervertrag kommt erst zustande, wenn der Interessent nach gesondertem Hinweis auf die Provisionspflicht und die Vertragsbedingungen ausdrücklich oder in Textform erklärt, die Maklerleistung provisionspflichtig in Anspruch nehmen zu wollen.