



## 90449 Nürnberg

# Freie 3-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz in Röthenbach b. Schw.



**285.000 €**

Kaufpreis

**81,4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

 Sparkasse Nürnberg  
Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	15.05.2026

### Preise & Kosten

Kaufpreis	285.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	03.08.2018
gültig bis	02.08.2028
Baujahr (Haus)	1981
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	93,40
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C



## Zustand

Baujahr	1981
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Abstellraum ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuering

Fernwärme ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Teppich ✓

Linoleum ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
  
- Massivbauweise
- Flachdach saniert vor ca. 10 Jahren
- Fernwärme
- Holz-Isolierglas-Fenster vom Baujahr
- Elektrik mit Kippschalter ohne FI-Schalter
- Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum
- Süd-Balkon mit Markise
- Kellerabteil mit Licht und Strom
- Tiefgaragenstellplatz



## Beschreibung

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 81,4 m<sup>2</sup> und ist in einem gepflegten Zustand. Das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, ist ein Massivbau aus dem Jahr 1981 und verfügt über insgesamt vier Geschosse. Die Wohnung selbst befindet sich im Hochparterre ohne Aufzug, welcher nicht nötig ist, da es nur ein halbes Stockwerk zu gehen ist.

Vom kleinen Flur mit einem angrenzenden Abstellraum aus gelangen Sie in die Essdiele, an welche das Wohnzimmer angrenzt. Die Küche mit Einbauküche ist separat und liegt neben dem Essbereich. Das Schlafzimmer, das Kinderzimmer und das Badezimmer mit Badewanne, sowie das separate WC, erreicht man über einen weiteren Flur. Der Südbalkon mit Markise ist vom Wohnzimmer und Schlafzimmer aus zugänglich und bietet eine schöne Aussicht in den grünen Garten der Wohnanlage. Ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz sind ebenso bereits im Kaufpreis enthalten.

Fazit: Durch ihre zentrale Lage in Nürnberg und die Nähe zur U-Bahn-Station und dem Einkaufscenter bietet diese Wohnung eine perfekte Umgebung für Familien.

## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich im Stadtteil Röthenbach bei Schweinau, der ca. 5 km südwestlich vom Stadtzentrum liegt und somit eine gute Verbindung zu den kulturellen und wirtschaftlichen Zentren der Stadt bietet.

Familien finden in der Umgebung der Immobilie eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, wie eine Schule und eine Grundschule, sowie drei Kindergärten, die alle fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Für die Gesundheit der Familie stehen ein Ärztehaus mit mehreren Arztpraxen und einer Zahnarztpraxis, sowie zwei Apotheken in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

Die Freizeitgestaltung wird durch eine Vielzahl an Angeboten bereichert. Ein Aktivpark, ein Kunstzentrum und ein Museum bieten kulturelle Abwechslung, während zwei Sportzentren und drei Fitnessstudios die Möglichkeit für sportliche Aktivitäten bieten. Für die kulinarische Versorgung sorgen ein Schnellrestaurant, ein Restaurant, ein Club und eine Kneipe, die alle fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Die Umgebung der Immobilie bietet auch eine gute Verkehrsanbindung, mit einer U-Bahn-Station und einer Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung. Die Auffahrt zur Südwesttangente erreichen Sie in ca. 1 Kilometer und auch der Frankenschneidweg, sowie die nächste Autobahnauffahrt sind nur ein paar Kilometer entfernt.

Für den täglichen Bedarf stehen drei Supermärkte, drei Bäckereien, ein Drogeriemarkt, ein Einkaufszentrum und ein Baumarkt in fußläufiger Entfernung oder mit dem Fahrrad erreichbar zur Verfügung. Drei Parks in der Nähe bieten Möglichkeiten für Erholung und Freizeit in der Natur.

Insgesamt bietet die Etagenwohnung in Röthenbach bei Schweinau eine ideale Kombination aus städtischem Flair, kulturellen Sehenswürdigkeiten, Bildungsmöglichkeiten und Freizeitangeboten, die sie zu einem attraktiven Wohnort für Familien, die eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr suchen, macht.

















# 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.

