



90449 Nürnberg

2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten und Tiefgaragenstellplatz in Röthenbach b. Schw.



229.000 €

Kaufpreis

62 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**


in Vertretung der
IMMOBILIENVERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	229.000 €
Hausgeld	395 €
Kaufpreis / qm	3.693,55 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	27.11.2018
gültig bis	26.11.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1993
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	106,00
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	07.05.2024

Zustand

Baujahr	1993
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- EG mit Gartenanteil
- Balkon/Terrasse

- Massivbauweise
- Zentralheizung
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster (Wohnzimmerfensterfront wird noch erneuert)
- Einbauküche
- Abstellraum
- Bad mit Badewanne
- Terrasse
- Gartenanteil
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Hausgeld mit hoher Rücklagenbildung u. Heizung 395,00 €



Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten kleinen Wohnanlage aus den 1990er Jahren. Die schön geschnittene 2-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss mit direktem Zugang in den kleinen Garten. Mittelpunkt der Wohnung ist der Wohn-/ Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem nach Süden ausgerichteten Gartenanteil. Hier können Sie nach Herzens Lust Ihren "grünen Daumen" ausleben. Die separate Küche beinhaltet bereits eine Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Neben dem Badezimmer mit Badewanne ist noch ein Schlafzimmer, sowie ein praktischer Abstellraum vorhanden.

Zum Immobilienangebot gehört ein großer Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz, der ebenso im Kaufpreis enthalten ist. Das aktuelle Hausgeld beträgt 395,00 € inkl. Heizung, Hausmeister und einer hohen Rücklagenbildung.

Die perfekte Wohnung für einen Stadtmenschen, der gerne auch seinen Sommer im eigenen Garten verbringen möchte.

Lage

Die Wohnung liegt in einem bevorzugten Wohngebiet direkt am Faberwald. Alle Einkaufsmöglichkeiten und Busverbindungen sind im nahegelegenen Eibach vorhanden und teilweise zu Fuß erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die nächstgelegene U-Bahn-Haltestelle befindet sich am Röthenbacher Einkaufscenter.



















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.