



## 90552 Röthenbach an der Pegnitz

Gepflegte 4-Zimmer-ETW mit Loggia und Tiefgaragenstellplatz in guter Lage.



**299.000 €**

Kaufpreis

**93,93 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

### Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken  
Metropolregion Nürnberg**

Giovanni Rossi  
Tel.: 0911 - 23 55 69 -21  
[info@immoservice.de](mailto:info@immoservice.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.10.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1982
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	109.00
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Die 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1982.

Über das Treppenhaus oder den Aufzug wird das 2. Obergeschoss erreicht.  
Die Wohnung selbst verteilt sich auf ca. 94 m<sup>2</sup>.

Vom Eingangsbereich auf der linken Seite, befindet sich das neu gestaltete Gäste-WC. Rechts gegenüber befindet sich ein Vorplatz, welcher mit einem Einbauschränk Staufläche innerhalb der Wohnung bietet.

Am Ende des Vorplatzes befindet sich ein Kinderzimmer.

Gegenüber der Wohnungseingangstüre gelangt man in den zentral gelegenen Essbereich, welcher Platz für einen Esstisch bietet und an den die geräumige Küche angeschlossen ist.

Über zwei Flügeltüren erreicht man das große Wohnzimmer, von welchen man die Loggia in Südostausrichtung betreten kann.

Ebenfalls vom Essbereich aus gelangt man in den zweiten Flur, welcher Zugang zu einem Kinderzimmer und dem großen Ba-dezimmer bietet.

Das Badezimmer ist mit zwei Waschbecken, einem WC, dem Waschmaschinenanschluss und einer Badewanne ausgestattet.

Auch das Elternschlafzimmer erreicht man über den zweiten Flur angrenzend an das Badezimmer. Eine Gaszentralheizung aus dem Baujahr 2005 sorgt für eine wohlige Wärme und stellt die Warmwasserversorgung der Wohnung sicher.

Die Highlights dieser Wohnung sind die Südost-Loggia, der offene und durchdachte Grundriss und das neuwertige Gäste-WC.

Dieses Angebot wird durch ein Kellerabteil und den Tiefgaragenstellplatz abgerundet. Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt derzeit ca. 566,00 €. Die monatlichen Vorauszahlungen für die Tiefgarage belaufen sich auf 28,00 €.

Highlights:

- Loggia in Südostausrichtung
- Offener Grundriss
- Renoviertes Gäste-WC
- Bezug ab sofort
- Tiefgaragenstellplatz
- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Lage

Diese Wohnung befindet sich in Röthenbach an der Pegnitz, östlich von Nürnberg.

Die S-Bahn-Station Röthenbach ist in ca. 8 Minuten zu erreichen. Zum Flughafen sind es ca. 20 Autominuten und zum Pegnitzufer ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad. Der Hauptbahnhof Nürnberg ist mit der S-Bahn nur ca. 17 Minuten entfernt.



Röthenbach a. d. Pegnitz liegt mit ca. 12.500 Einwohnern am östlichen Rand von Nürnberg und dient als Verbindung zwischen der Frankenmetropole und den Naherholungsgebieten "Fränkische Schweiz" sowie "Hersbrucker Alb".

Weiterhin ist Röthenbach durch die Pegnitz mit der Stadt Lauf verbunden, welche das kulturelle und wirtschaftliche Angebot abrundet.

Sie werden feststellen, dass es sich in Röthenbach a. d. Pegnitz gut leben lässt. Ob Kultur oder Natur, ob Wirtschaft oder Einkaufen, ob Schulen oder Verkehrsanbindung, ob Wohnen oder Freizeit - Röthenbach a. d. Pegnitz hat für jeden etwas zu bieten.



  
**967**  
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN  
in den letzten 24 Monaten

  
**361**  
VERMITTELTE IMMOBILIEN  
in den letzten 24 Monaten

  
**11.748**  
AKTIVE  
KAUFINTERESSENTEN

**ImmoService GmbH**  
 VR-Banken Metropolregion Nürnberg

**So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.**

**JETZT ONLINE  
UND KOSTENLOS  
WERT ERMITTELN.**







Exposéplan, nicht maßstäblich











