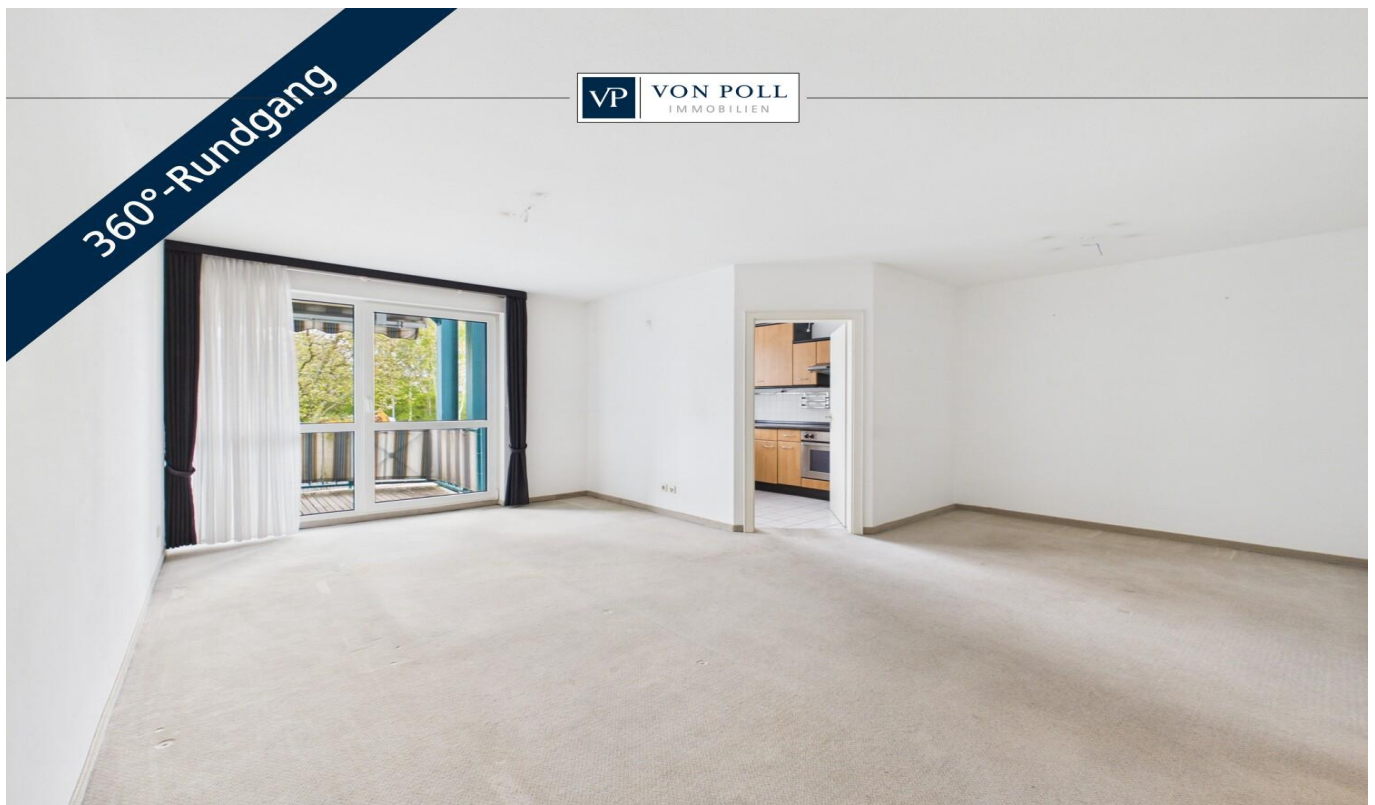


Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

Wohnen mit Wohlfühlfaktor: Balkon & Tiefgarage inklusive

Objektnummer: 26021021



KAUFPREIS: 240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26021021 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26021021 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

Auf einen Blick

Objektnummer	26021021	Kaufpreis	240.000 EUR
Wohnfläche	ca. 53 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1994		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26021021 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	73.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.11.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26021021 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

Die Immobilie



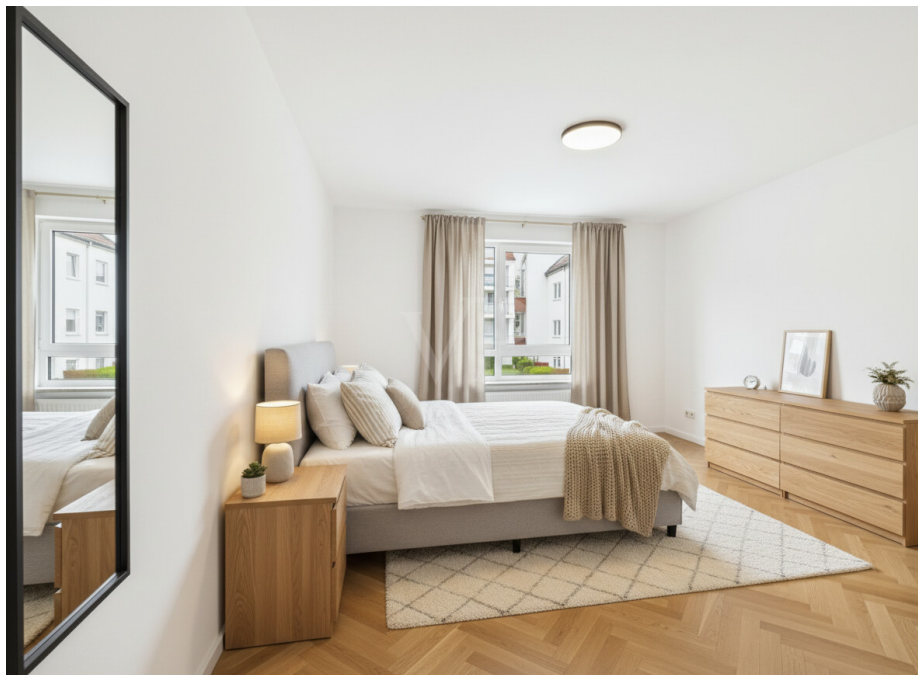
Objektnummer: 26021021 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

Die Immobilie



Objektnummer: 26021021 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

Die Immobilie



Objektnummer: 26021021 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 74 89 99 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

Objektnummer: 26021021 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

Die Immobilie



Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com



www.von-poll.com/nuernberg



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.



www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 26021021 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und ansprechend geschnittene Wohnung überzeugt durch eine klare Raumstruktur, angenehme Lichtverhältnisse und ein insgesamt sehr wohnliches Ambiente. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flurbereich, der nicht nur alle Räume optimal erschließt, sondern dank eines praktischen Einbauschranks auch zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Wohn- und Esszimmer präsentiert sich hell und freundlich und bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der den Wohnraum nach außen erweitert und Platz für entspannte Stunden im Freien bietet.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Sie bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum und ermöglicht komfortables Kochen im Alltag. Ein Fenster sorgt auch hier für natürliches Licht und gute Belüftung.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und überzeugt durch seinen praktischen Zuschnitt. Es bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank und lässt sich flexibel nach individuellen Bedürfnissen gestalten.

Das Badezimmer ist zeitlos gefliest und mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet, sowie einen gemeinschaftlich nutzbaren Fahrradkeller.

Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz (2025 saniert) ermöglicht komfortables und sicheres Parken.

Objektnummer: 26021021 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

Ausstattung und Details

- **Baujahr der Immobilie: 1994, Wohnfläche ca. 53 m²**
- **Gepflegte, ansprechend geschnittene Wohnung mit sehr guter Raumaufteilung**
- **Großzügiger Eingangsbereich mit praktischem Einbauschränk und zusätzlichem Stauraum**
- **Helles, freundliches Wohn- und Esszimmer als zentraler Wohnmittelpunkt**
- **Direkter Zugang zum Balkon mit angenehmer Erweiterung des Wohnraums**
- **Separate Küche mit Einbauküche, funktional geschnitten und gut ausgestattet**
- **Ruhig gelegenes Schlafzimmer mit flexiblen Stellmöglichkeiten für die Möblierung**
- **Zeitlos gefliestes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC**
- **Eigenes Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum**
- **Gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradkeller vorhanden**
- **Zur Wohnung gehörender Tiefgaragenstellplatz, welcher 2025 saniert wurde (zzgl. 20.000 €)**

Objektnummer: 26021021 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im Südwesten von Nürnberg, im gefragten Stadtteil Röthenbach bei Schweinau. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern sowie aufgelockerter Wohnbebauung und bietet durch zahlreiche Grünflächen ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte, sind in kurzer Entfernung erreichbar. Ebenso befinden sich Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken in der näheren Umgebung und sorgen für eine komfortable Nahversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Eine U-Bahn-Station der Linie U2 sowie mehrere Buslinien sind bequem erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in weitere Stadtteile. Auch mit dem Auto besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Verkehrsachsen.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten: Nahegelegene Grün- und Parkanlagen sowie der weitläufige Wiesengrund laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und zur Erholung im Freien ein. Verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen runden das Angebot ab.

Objektnummer: 26021021 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26021021 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com