

Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## Handwerker aufgepasst – Ihr Projekt in Röthenbach bei Schweinau!

*Property ID: 25021090*



**PURCHASE PRICE: 415.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 230 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25021090 - 90451 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25021090 - 90451 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## At a glance

Property ID	25021090	Purchase Price	415.000 EUR
Living Space	ca. 122 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1957		

Property ID: 25021090 - 90451 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	276.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.12.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1957

Property ID: 25021090 - 90451 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## The property



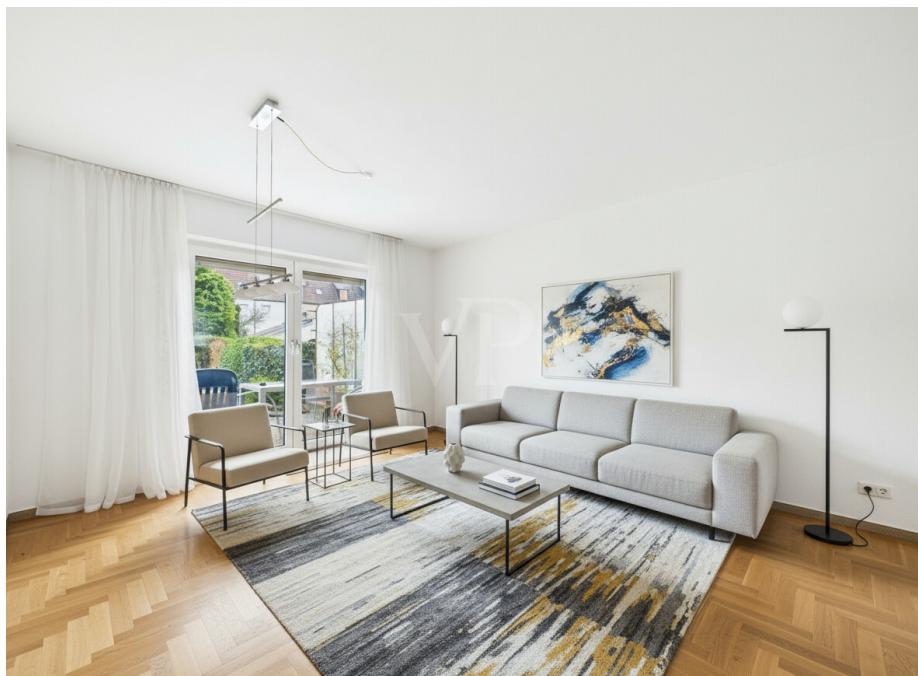
Property ID: 25021090 - 90451 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## The property



Property ID: 25021090 - 90451 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## The property



Property ID: 25021090 - 90451 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## The property



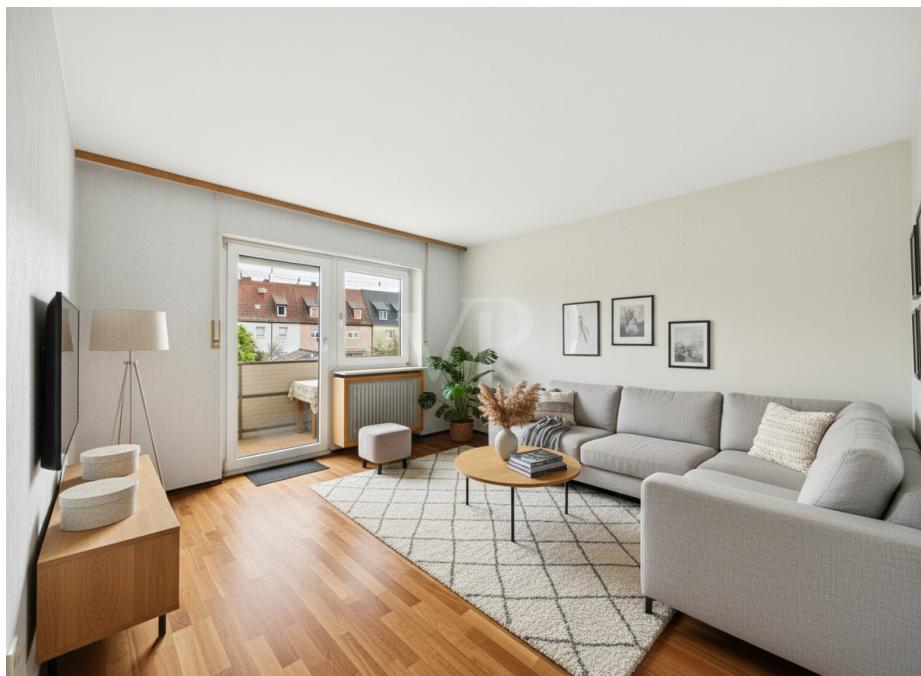
Property ID: 25021090 - 90451 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## The property



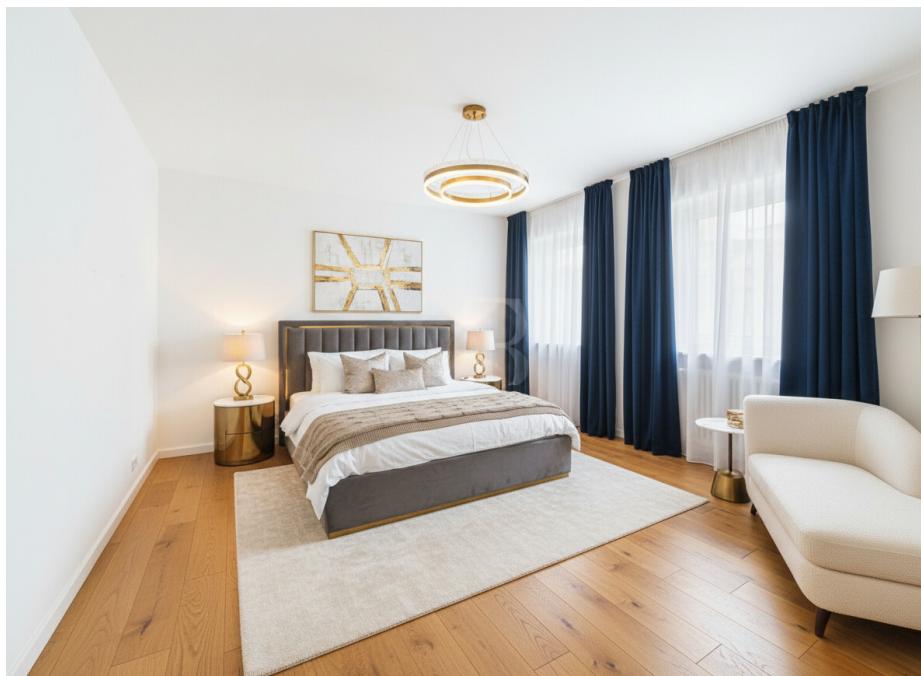
Property ID: 25021090 - 90451 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## The property



Property ID: 25021090 - 90451 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## The property



Property ID: 25021090 - 90451 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## The property



Property ID: 25021090 - 90451 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## The property



Property ID: 25021090 - 90451 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## The property



**Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.**

[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



Property ID: 25021090 - 90451 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## The property



### Ihre Immobilienexperten

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 | Tetzlgasse 15 | 90403 Nürnberg  
nuernberg@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



### 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](mailto:nuernberg@von-poll.com)



[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



Property ID: 25021090 - 90451 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

## A first impression

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1957 überzeugt durch seinen großzügigen Grundriss, ein familienfreundliches Raumkonzept sowie vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Ebenen, stehen insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für Familien oder Paare mit erhöhtem Raumbedarf.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein funktionaler Eingangsbereich mit Gäste-WC. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Erdgeschosses und bietet direkten Zugang zur Terrasse sowie zum Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien, Familienfeiern oder gesellige Abende. Die separate Küche, mit Durchreiche in den Wohn- und Essbereich, ist praktisch geschnitten und lässt sich individuell gestalten.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Wohn- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Tageslichtbad mit Dusche ergänzt diese Etage. Ein Balkon bietet zusätzlichen Außenraum und einen angenehmen Rückzugsort.

Das Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um 3 weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Büro- oder Gästezimmer genutzt werden können, und verfügt zudem über ein separates WC. Damit bietet diese Etage vielfältige Möglichkeiten für Homeoffice, Rückzugsräume oder wachsende Platzbedürfnisse.

Der Kellerbereich verfügt über mehrere gut nutzbare Räume, darunter ein Waschraum sowie ein separater Heizungsraum. Die zusätzlichen Flächen eignen sich ideal als Stauraum, für Hobbys oder zur Unterbringung von Hauswirtschaft und Technik.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet Käufern somit die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und aufzuwerten. Die massive Bauweise, das Satteldach, Doppelverglasung sowie eine Gasheizung bilden eine solide Grundlage für eine zukunftsorientierte Modernisierung.

Das Grundstück mit ca. 230 m<sup>2</sup> rundet das Angebot ab und macht dieses Reihenmittelhaus zu einer attraktiven Gelegenheit für Eigennutzer, die ein Zuhause mit Potenzial und Garten suchen.

**Property ID: 25021090 - 90451 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau**

## Details of amenities

- Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1957
- ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 3 Ebenen und ca. 230 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- sanierungsbedürftiger Zustand mit großem Potenzial zur individuellen Aufwertung
- Insgesamt 6 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Separate Küche mit Durchreiche zum Wohn- und Essbereich
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- 3 flexibel nutzbare Zimmer im 1.Obergeschoss
- Tageslichtbad mit Dusche im 1.Obergeschoss
- Balkon als zusätzlicher Außenbereich
- 3 weitere flexibel nutzbare Zimmer im Dachgeschoss
- separates WC im Dachgeschoss
- mehrere gut nutzbare Kellerräume
- Waschraum sowie separater Heizungsraum im Keller

**Property ID: 25021090 - 90451 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau**

## All about the location

Die Immobilie liegt im Nürnberger Stadtteil Röthenbach bei Schweinau, in einem ruhigen und überwiegend wohngeprägten Umfeld mit gepflegter Nachbarbebauung. Das Viertel ist besonders bei Paaren und Familien beliebt, da es eine angenehme Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen im Alltag verbindet.

Mehrere Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teils fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Spielplätze sowie Grün- und Parkanlagen liegen in kurzer Entfernung und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Freien.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sind schnell erreichbar und decken den täglichen Bedarf bequem ab. Darüber hinaus befinden sich Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister im direkten Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: U-Bahn- und Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt sowie weiterer Stadtteile. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da wichtige Verkehrsachsen und die Autobahnanbindung in wenigen Fahrminuten erreichbar sind.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit – eine ideale Wohnlage für Paare und Familien, die stadtnah und dennoch entspannt leben möchten.

**Property ID: 25021090 - 90451 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 276.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25021090 - 90451 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg  
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)