

Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

# Handwerker aufgepasst – Ihr Projekt in Röthenbach bei Schweinau!

CODE DU BIEN: 25021090



PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
230 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021090	Prix d'achat	399.000 EUR
Surface habitable	ca. 122 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	5	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	1		
Année de construction	1957		

CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	276.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.12.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1957

CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

## La propriété



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

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



CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau

## La propriété



### 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](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



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



**CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau**

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

**CODE DU BIEN: 25021090 - 90451 Nürnberg - Röthenbach bei Schweinau**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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