



90552 Röthenbach

Fernblick inklusive! Bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Röthenbach a. d. Pegnitz

**Schweidler Immobilien**

„Ihr Makler im Nürnberger Land“

**154.000 €**

Kaufpreis

57,61 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Oliver Sperl

Tel.: +49 9123 980830

o.sperl@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	57,61 m ²
Zimmer	2

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	09.11.2018
gültig bis	08.11.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1972
Wärmewert	118,3
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	118,30
Primär-Energieträger	Öl

Preise & Kosten

Kaufpreis	154.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Zustand

Baujahr	1972
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Öl ✓

Bad

Dusche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓



Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung liegt im 6. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Auf rund 58 m² Wohnfläche bietet sie einen funktionalen, gut durchdachten Grundriss sowie einen herrlichen Fernblick.

Da die Wohnung aktuell leer steht, eignet sie sich gleichermaßen für den sofortigen Eigenbezug wie auch als attraktive Kapitalanlage.

Vom großzügig geschnittenen Flur erschließt sich der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Im Jahr 2025 wurde der Küchenbereich zudem mit neuen und modernen Bodenfliesen ausgestattet.

Das helle Wohnzimmer bietet Zugang zur Loggia mit Markise – ein echtes Highlight der Wohnung. Von hier aus eröffnet sich ein schöner Weitblick über die Dächer der Stadt bis hin zum Moritzberg.

Das separat gelegene Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort und ist mit einem 2023 verlegten Vinylboden in gemütlicher Holzoptik ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein WC sowie ein Waschbecken. Die Waschmaschine kann flexibel entweder im Badezimmer oder in der Küche untergebracht werden.

Ein eigenes Kellerabteil sowie gemeinschaftlich nutzbare Bereiche wie ein Fahrradraum und ein Wasch- und Trockenraum runden dieses attraktive Angebot ab.

Lage

Die hier zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Wohnung liegt in Röthenbach an der Pegnitz, einem beliebten Wohnort östlich von Nürnberg mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen befinden sich direkt vor Ort. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Eine Bushaltestelle sowie der S-Bahnhof Röthenbach Steinberg sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Nürnberg. Auch die Autobahnen A3 und A9 sind nur wenige Fahrminuten entfernt und sorgen für eine optimale regionale Anbindung.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.











