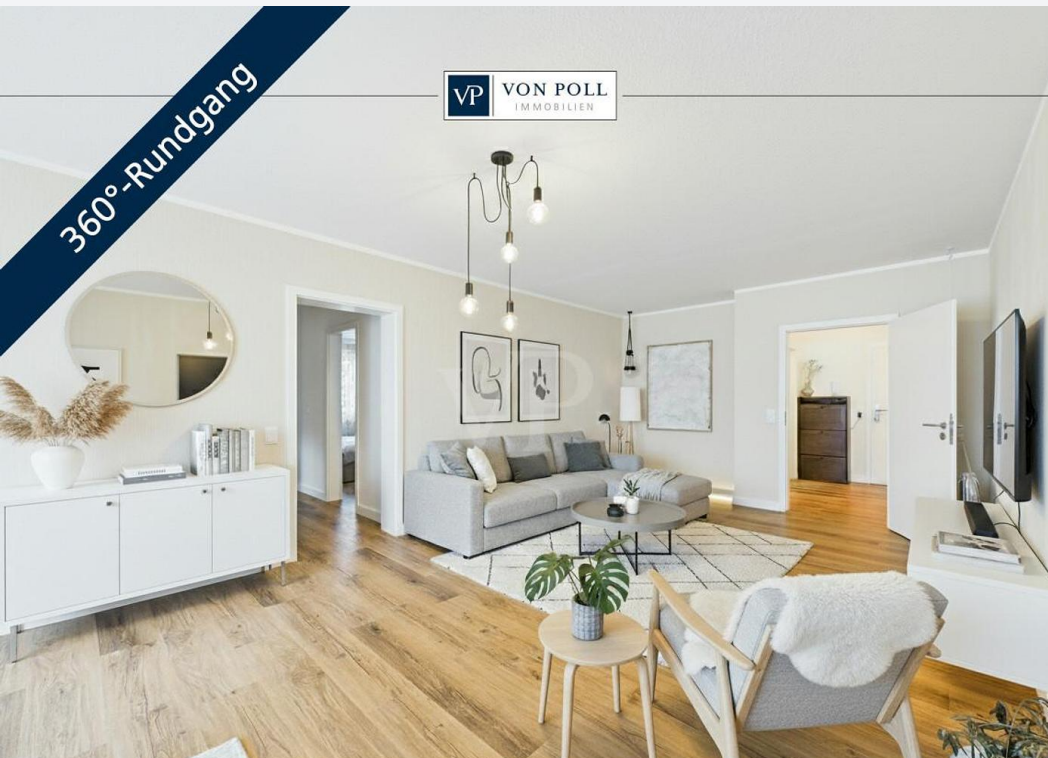




## 90449 Nürnberg

# Traumhaftes Erdgeschoss mit Terrasse und Wohlfühlcharakter



**333.500 €**

Kaufpreis

**77 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH**

Tom Knöllinger

Tel.: 004991174899954

[tom.knoellinger@von-poll.com](mailto:tom.knoellinger@von-poll.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	15 m²
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	333.500 €
Hausgeld	345 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.01.2029
Baujahr (Haus)	1995
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	95.40
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus aus 1995, massive Bauweise, unterkellert, kein Aufzug
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht und direktem Zugang zur Terrasse (ca. 15 m<sup>2</sup>)
- Heller, offener Grundriss auf ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gepflegte, geschmackvoll gestaltete 3-Zimmer-Wohnung
- Tiefgaragenstellplatz direkt unter dem Haus
- Moderne Einbauküche mit halbhoher Trennwand zum Wohnbereich
- Schlafzimmer als ruhiger Rückzugsort, flexibles zweites Zimmer nutzbar als Büro, Kinder- oder Gästezimmer
- Modernes Badezimmer und separates Gäste-WC
- Hochwertiger Vinylparkettboden, doppelt verglaste Fenster, Gas-Zentralheizung
- Derzeit zuverlässig vermietet: Kaltmiete 949 Euro + 80 Euro TG-Stellplatz,



## Beschreibung

Diese ausgesprochen gepflegte und geschmackvoll gestaltete 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre Helligkeit, einen klar strukturierten Grundriss sowie eine sehr angenehme Wohnatmosphäre. Auf ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein Zuhause, das Offenheit, Wohnkomfort und Alltagstauglichkeit harmonisch miteinander verbindet.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Der Raum bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen großzügigen Essplatz. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse mit ca. 15 m<sup>2</sup>, die liebevoll gestaltet ist und den Wohnraum auf besonders angenehme Weise erweitert, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Küche ist funktional und zugleich sehr stimmig in den Wohnbereich integriert. Sie ist über eine halbohohe Wand vom Wohn- und Essbereich abgetrennt, wodurch Kochen und Wohnen klar strukturiert sind, ohne den offenen Charakter der Wohnung zu verlieren. Diese architektonische Lösung sorgt für eine ruhige Optik im Wohnraum, bietet Sichtschutz für den Küchenbereich und schafft gleichzeitig kurze Wege. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und verfügt über ausreichend Arbeits- und Stauraum, sodass sie sowohl im Alltag als auch beim Kochen für Gäste überzeugt.

Das Schlafzimmer dient als ruhiger Rückzugsort und bietet eine angenehme Größe sowie gute Möblierungsmöglichkeiten. Ein weiteres Zimmer wird aktuell als Büro genutzt und eignet sich ebenso hervorragend als Kinderzimmer, Gästezimmer oder zusätzliches Schlafzimmer – ideal für flexible Wohnkonzepte und wechselnde Lebenssituationen.

Das Badezimmer ist modern und gepflegt ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung im Alltag.

Hochwertiger Vinylparkettboden, doppelt verglaste Fenster sowie eine Gas-Zentralheizung sorgen für ein angenehmes und zeitgemäßes Wohnklima. Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1995 in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der sich direkt unter dem Haus befindet und einen komfortablen, wettergeschützten Zugang ermöglicht. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung. Das Gebäude ist unterkellert; ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Die Wohnung ist seit 2023 zuverlässig vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 949 Euro, zuzüglich 80 Euro für den Tiefgaragenstellplatz. Insgesamt handelt es sich um eine wirklich schöne Wohnung, die durch ihre Helligkeit, die durchdachte Raumaufteilung und die liebevolle Pflege überzeugt – ein Zuhause mit Qualität und Substanz.

### Hinweis:

Die Wohnung wurde auf Wunsch der Mieterin teilweise mittels KI virtuell möbliert, um die Raumwirkung und Nutzungsmöglichkeiten anschaulich darzustellen.

## Lage



Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Röthenbach bei Schweinau, einer ruhigen, gepflegten und familienfreundlichen Wohngegend im Südwesten Nürnbergs. Die Nachbarschaft ist geprägt von stilvollen Wohnhäusern, grünen Straßen und einer angenehmen Atmosphäre, die Wohnen hier besonders lebenswert macht.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Uferweg des Main-Donau-Kanals – ideal für Joggingrunden, Spaziergänge oder Fahrradtouren im Grünen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Supermärkte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Ärzte, Banken und weitere Dienstleistungen runden die hervorragende Infrastruktur ab. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen, Spielplätzen und Sportvereinen, während Freizeitangebote, Fitnessstudios und kulturelle Einrichtungen für Abwechslung sorgen.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Stein ist schnell erreichbar und bietet eine sehr gute Verbindung über die S-Bahnlinie S4 – in nur zwei Stationen gelangen Sie bequem zum Nürnberger Hauptbahnhof. Zusätzlich erreichen Sie in wenigen Gehminuten die U-Bahnstationen der Linie U2, die eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zum Flughafen gewährleistet. Zahlreiche Buslinien ergänzen das Angebot und verbinden den Stadtteil mit weiteren Stadtteilen und Nachbarorten. Für Autofahrer sind die wichtigsten Verkehrsachsen und Autobahnen (z. B. B2 und B14) schnell erreichbar, sodass Pendler und Reisende ideale Verbindungen in alle Richtungen haben.

Zahlreiche Parks, Grünflächen und nahegelegene Waldgebiete laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden im Freien ein. So verbindet diese Lage Ruhe, Erholung, hervorragende Infrastruktur und exzellente Verkehrsanbindung auf ideale Weise – perfekt für Familien, Berufspendler oder alle, die ein komfortables Wohnumfeld suchen.

## 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 Handelsregistrauszugs, 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.





























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

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







## 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](mailto: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)







**VP** VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.



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

