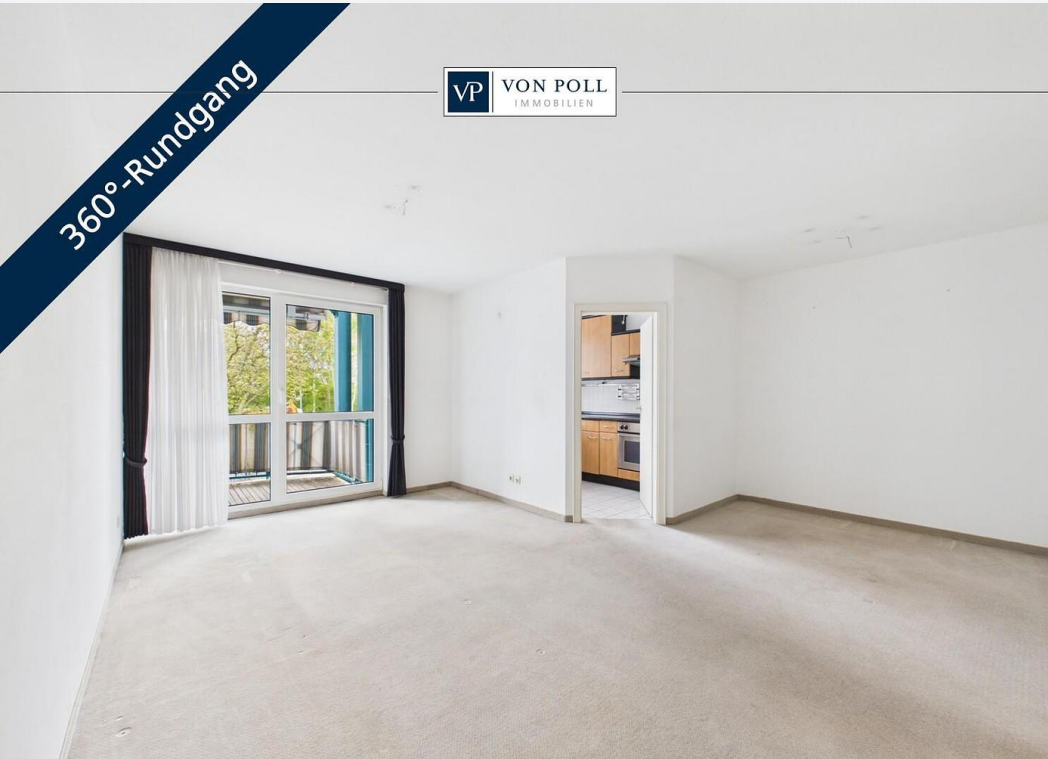




## 90451 Nürnberg

# Wohnen mit Wohlfühlfaktor: Balkon & Tiefgarage inklusive



**240.000 €**

Kaufpreis

**53 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

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	53 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	240.000 €
Hausgeld	223 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	22.11.2028
Baujahr (Haus)	1994
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	73.90
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	B



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Teppich ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Befeuerung

Fernwärme ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr der Immobilie: 1994, Wohnfläche ca. 53 m<sup>2</sup>
- 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 €)



## Beschreibung

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.

## Lage

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.

## 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.











**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)





# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.



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

