

Exposé

Erdgeschosswohnung in Nürnberg

3 Zimmer Wohnung mit Balkon in grüner Wohnanlage in Nürnberg-Röthenbach West



Objekt-Nr. OM-439358

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Roland Adler

Herriedener Straße 84
90449 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,48 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	13,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	330 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Nürnberg-Röthenbach West. Die Wohnung wurde zuletzt 2020 modernisiert und 2025 renoviert und präsentiert sich in einem modernen und einladenden Zustand. Sie verfügt über einen Balkon der zum Entspannen einlädt. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung ist sofort verfügbar und ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine gute Infrastruktur und eine frisch sanierte Immobilie legen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Röthenbach-West ist ein lebendiger Stadtteil im Südwesten Nürnbergs mit rund 10.000 Einwohnern. Die U-Bahn-Linie U2 sowie mehrere Buslinien sorgen für eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung. Diese sind in 5 Geh-Minuten zu erreichen. Das Viertel ist geprägt von Mehrfamilienhäusern und bietet eine hohe Sicherheit, was es besonders für Familien und junge Berufstätige attraktiv macht. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhaus, Schule sowie Kindergarten sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Der Birkenwald lädt zu einem erholsamen Spaziergang ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	90,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Toilette



Toilette

Exposé - Galerie



Küche



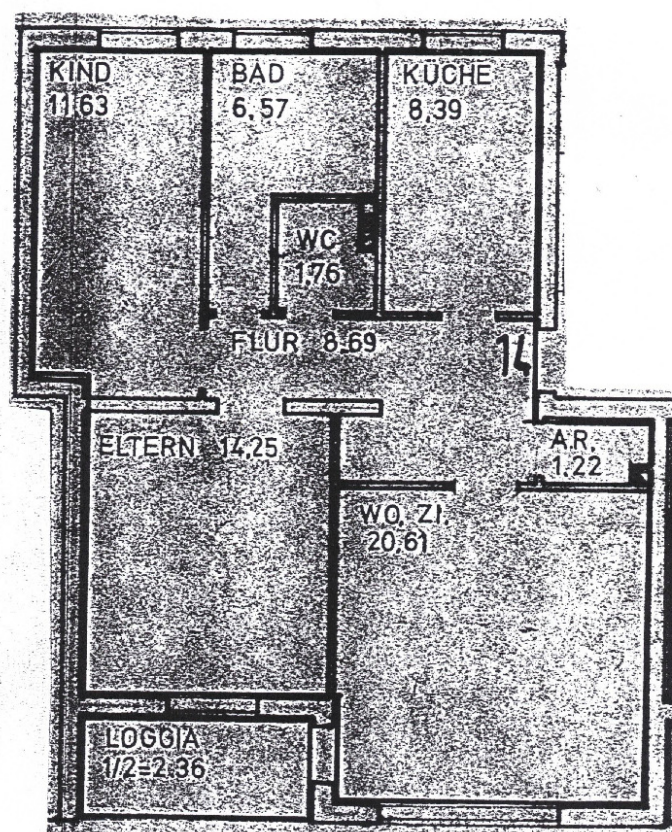
Küche

Exposé - Galerie



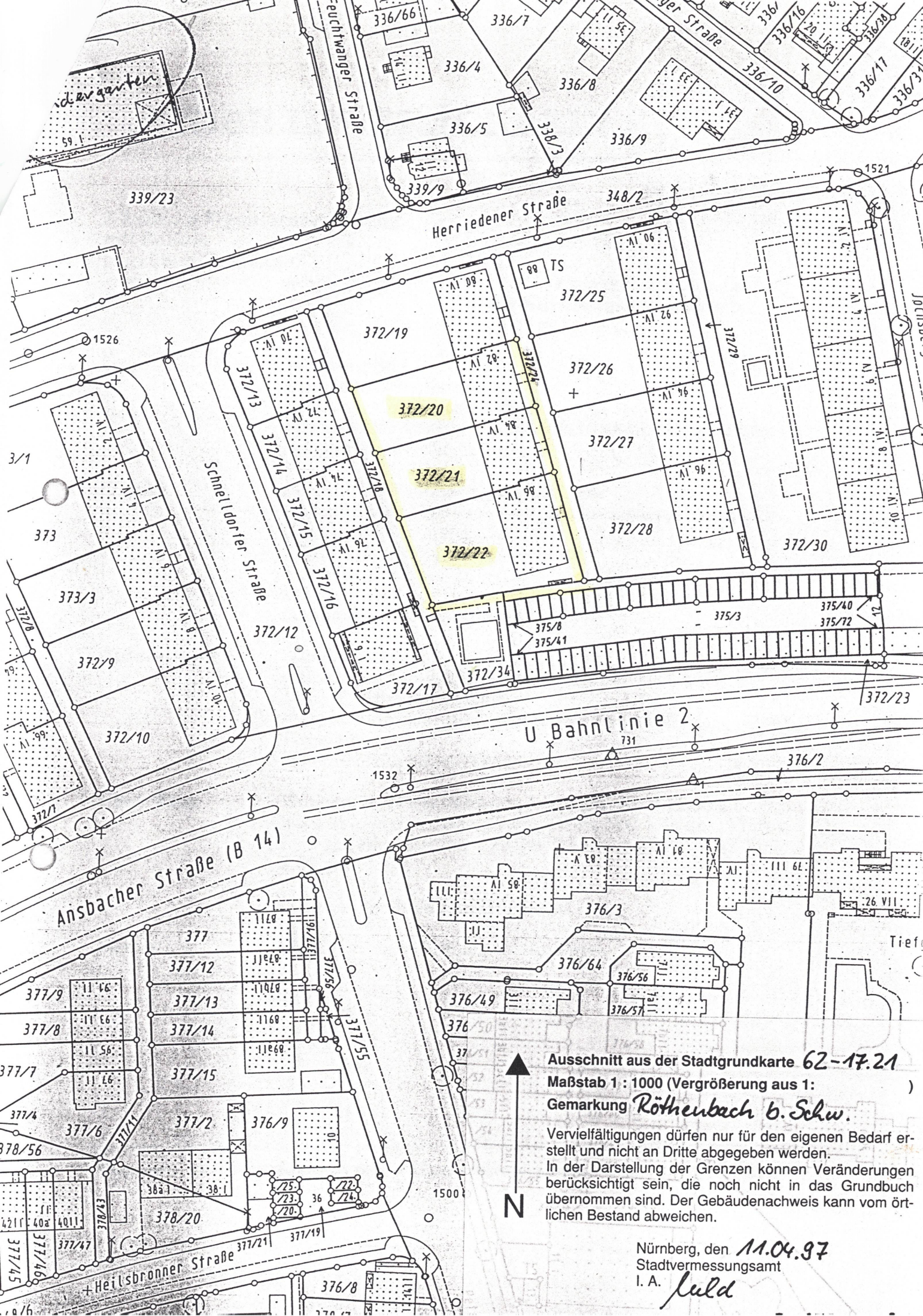
Abstellkammer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Lage



Ausschnitt aus der Stadtgrundkarte 62-17.21
Maßstab 1 : 1000 (Vergrößerung aus 1 : 10000)
Gemarkung *Röthenbach b. Schw.*

Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden.
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Nürnberg, den 11.04.97
Stadtvermessungsamt
I. A. *J. A. J. A.*