Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

Top Grundriss mit großem Bad & Küche

Property ID: 25021006

PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 81 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25021006 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25021006 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

At a glance

Property ID	25021006
Living Space	ca. 81 m²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1875

Purchase Price	235.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25021006 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	03.02.2030
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	127.64 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1875

Property ID: 25021006 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

The property

Property ID: 25021006 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

The property

Property ID: 25021006 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com/nuernberg

VON POLL IMMOBILIEN

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 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

Property ID: 25021006 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

The property

Property ID: 25021006 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

A first impression

Diese ansprechende Wohnung bietet auf ca. 82 m² eine durchdachte und komfortable Raumaufteilung. Sie umfasst insgesamt drei Zimmer, zwei davon eignen sich ideal als Schlafzimmer oder alternativ als Büro bzw. Kinderzimmer. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, welches 2020 saniert wurde. Das Herzstück der Wohnung bildet das helle und einladende Wohnzimmer, das mit seiner praktischen Gestaltung überzeugt. Es bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende und gesellige Runden. Die großzügige Küche ist modern eingerichtet und ermöglicht viel Raum zur Entfaltung kulinarischer Kreativität. Das große Badezimmer ergänzt die Wohnfläche und bietet eine komfortable Ausstattung. Dank der Kernsanierung des Hauses im Jahr 2020 und der kürzlich erfolgten Modernisierung der Wohnung stehen interessierten Käufern zeitgemäße Wohneigenschaften zur Verfügung. Die Immobilie ist mit einer effizienten Zentralheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme sorgt und dabei hilft, Energiekosten zu optimieren. Aktuell ist die Wohnung für 15.000 Euro p.a. vermietet. Das bestehende Mietverhältnis kann jedoch aufgelöst werden, was die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant macht. Diese Flexibilität bietet Ihnen die Möglichkeit, die Wohnung an Ihre individuellen Bedürfnisse anzupassen. Zwei der Zimmer lassen sich flexibel nutzen: Sei es als zusätzliches Büro, begehbarer Kleiderschrank oder Kinderzimmer. Was auch immer Ihr Wunsch ist, diese Wohnung bietet die passende Grundlage, ihn zu verwirklichen. Zudem wird noch eine moderne Gegensprechanlage verbaut. Zusammengefasst bietet diese Wohnung eine hervorragende Gelegenheit für alle, die Wert auf eine durchdachte Wohnraumgestaltung und einen gepflegten Immobilienzustand legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Qualitäten dieser Immobilie. Ob zur Eigennutzung oder als solides Investitionsobjekt – diese Wohnung erfüllt vielfältige Anforderungen und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Property ID: 25021006 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

All about the location

Das Haus liegt im Nürnberger Stadtteil Röthenbach West, einem lebendigen Wohngebiet mit guter Infrastruktur und zentraler Lage. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, was dem Viertel einen abwechslungsreichen Charakter verleiht. Zahlreiche Naherholungsgebiete und Grünflächen bieten Raum für Erholung und sportliche Aktivitäten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu erreichen. Innerhalb von 6 Minuten befinden Sie sich am Nürnberger Hauptbahnhof. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Eine S-Bahn-Station und Buslinien in der Nähe ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zu den Hochschulen. Auch mit dem Auto ist der Standort durch die Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen bestens angebunden. Durch die vielfältige Infrastruktur und das urbane Wohnumfeld eignet sich die Wörnitzstraße hervorragend für Studierende, junge Berufstätige und Wohngemeinschaften.

Property ID: 25021006 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2030. Endenergiebedarf beträgt 127.64 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1875. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 25021006 - 90449 Nürnberg – Röthenbach bei Schweinau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15 Nuremberg
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com