



## 90449 Nürnberg

!...alles neu macht der Juni : 4-Zimmer-Whg. beim "Steiner Schloß", Nürnberg



**279.000 €**

Kaufpreis

**83 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche



**Ihr Ansprechpartner**

**ADIVA - Hermann Klüpfel  
Immobilien**

Tel.: (0911) 367041  
[hkluepfel@hkluepfel.com](mailto:hkluepfel@hkluepfel.com)

### Flächen & Zimmer

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Wohnfläche | 83 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche | 6 m <sup>2</sup>  |

### Energieausweis

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Art                  | Verbrauch |
| Primär-Energieträger | Fernwärme |

### Preise & Kosten

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Kaufpreis            | 279.000 € |
| Heizkosten enthalten | ×         |
| provisionspflichtig  | ×         |
| Aussen-Courtage      | 0.0       |



## Ausstattung

### Allgemein

Rolladen ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bad

Dusche ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Zentralheizung, Lift hält im Zwischengeschoß, Isolierverglasung, Rollläden allseits; Diele, Flur, Küche, ASR als Einbauschränk, Duschbad und WC (beides innenliegend) 4 Zimmer (davon 1 Zi. mit ca. 7,92m<sup>2</sup>, davon Wohnzimmer mit ca. 21,26m<sup>2</sup>), Loggia zur Sonnenseite. Alle Wohnräume sind mit neueren Hartbodenbelägen versehen. Bad, WC, Flur, Diele und Küche mit Steinboden. Kabel-FS, Hausreinigung und Winterdienst in NK-VZ-enthalten; Kellerabteil, Gemeinschaftsräume.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei.

Stellplatz für PKW in der TG ist ebenfalls vorhanden.

Erbbaurecht bis zum Jahr 2063, also noch 40 Jahre - mit Heimfall-Klausel ! Der derzeitige Erbbauzins beträgt aktuell pro Jahr € 273.-- (mtl. € 22,75)

Gerne benennen wir Ihnen weitere Details zu den Hausnebenkosten, mögl. Mieteinnahmen, Kostenstruktur, Rücklagen usw.



## Beschreibung

RESERVIERT !! "Alles neu macht der Juni" : Traumhaft ruhiges Wohnen in Nürnberg-Röthenbach... sofortiger Einzug möglich !! 4-Zimmer-Wohnung mit Lift, im Grünen - evtl. auch als KAPITALANLAGE zur späteren Nutzung interessant (neue Mieter könnten kurzfristig einziehen !). Freuen Sie sich auf Ihr "neues Zuhause" in Nürnberg-Röthenbach: diese 4-Zimmer-Eigentumswohnung bietet Ihnen - bei ca. 83,08m<sup>2</sup> - eine perfekte Raum-Aufteilung. Wer gerne einen "grünen Ausblick genießen" möchte und doch nahe am Zentrum wohnen will, wer einen Lift, Hausmeister, und nahen Einkauf (REZ) schätzt, wer gerne Spaziergänge im nahen (Faber-Castell-)Park macht, oder am Rednitzgrund den "Fischen beim abtauchen" zusehen möchte, der könnte sich hier wohlfühlen. Wenn Sie lieber Dusche als Wanne haben wollen (WC separat) und auf der kleinen Loggia (ca. 4 m<sup>2</sup> mit Blick ins Grüne) keine "Großveranstaltungen aufführen" möchten, dann sollten Sie anrufen. Das gepflegte Anwesen wurde vor einigen Jahren aufwändig renoviert und modernisiert und freut sich auf die neuen Eigentümer\*innen !

Kaufpreis: € auf Anfrage! incl. KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Garage.  
Provisionsfrei für den/die Käufer\*innen\*!  
Bezug: kurzfristig möglich.

Ein Angebot von ADIVA Hermann Klüpfel Immobilien, Hohfederstr. 17, 90489 Nürnberg, Tel. 0911-367041, [hkluepfel@hkluepfel.com](mailto:hkluepfel@hkluepfel.com)

## Lage

Angenehm ruhige Lage in Nürnberg, Ortsteil von Röthenbach-West, Rotbuchenstraße, nahe am Faber-Castell-Park, Rednitzgrund, REZ ca. 7 Gehminuten, U-Bahn, Süd-West-Tangente, um die Ecke Einkauf, Nahversorgung, ÖPNV etc.  
(Sie brauchen KEINEN PKW !)

## Sonstige Angaben

**\*\*Provisionsfreies Angebot\*\*** von ADIVA Hermann Klüpfel Immobilien... seit 1989 erfolgreich für seine Kunden...

Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer, keine Haftung oder Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit durch ADIVA Klüpfel Immobilien. Angebot freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die meisten Bilder in diesem Exposé wurden vor, oder während der Renovierung der Wohnung aufgenommen. Dieses Angebot wendet sich u.a. auch an Senior(inn)en, die ein paar Stufen im Treppenhaus gehen können (Lift hält im Zwischengeschoß!). Bonitätsnachweis wird gerne gesehen ! Anfragen per Mail ausdrücklich erwünscht und erbeten. Sicher haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur vollständig ausgefüllte Anfragen per Mail - also mit Name, Vorname, Anschrift und Telefonnummer - bearbeiten. Nicht vollständig ausgefüllte Mails können leider nicht berücksichtigt werden. Wir gehen davon aus, dass Sie uns Ihre Angaben auf freiwilliger Basis zur Verfügung stellen. Danke. Mit Rücksicht auf die Vorgaben des Eigentümers behalten wir uns vor, Exposés zu versenden. Zielführend ist, wenn Sie bereits in Ihrer Anfrage einen Hinweis auf Ihre Bonität geben können, z.B. Kapitalnachweis o.ä. etc.. Beachten Sie bitte auch das gesetzlich vorgeschriebene Widerrufsrecht und die Datenschutz-Grundverordnung. Verarbeitung und Speicherung Ihrer Daten erfolgt nach den Vorgaben der DS-GVO. Es mögen sich bitte nur Interessent\*inn\*en melden, welche über das erforderliche (Eigen- und-oder Fremd-)Kapital zum Erwerb dieser Wohnung verfügen und die das auch zeitnah darstellen können. Danke für Ihr Verständnis.



















