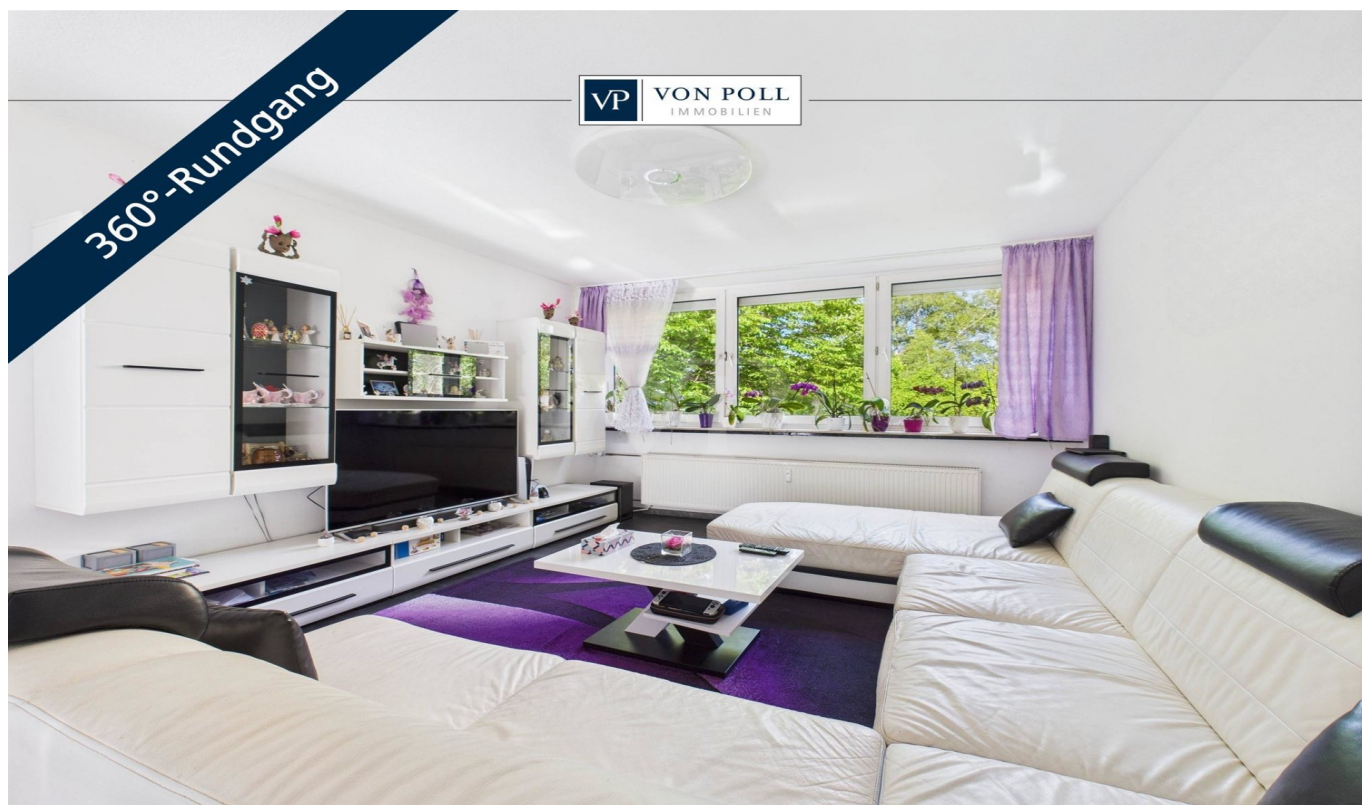


Nürnberg / Gebersdorf – Röthenbach bei Schweinau

## Helles Wohnen über Stein – mit Balkon & durchdachtem Grundriss

Objektnummer: 25021047



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25021047 - 90449 Nürnberg / Gebersdorf – Röthenbach bei Schweinau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25021047 - 90449 Nürnberg / Gebersdorf – Röthenbach bei Schweinau

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25021047   |
| Wohnfläche   | ca. 104 m² |
| Etage        | 2          |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1968       |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 350.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25021047 - 90449 Nürnberg / Gebersdorf – Röthenbach bei Schweinau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 113.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 22.08.2028 | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befeuerung                 | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1968              |

Objektnummer: 25021047 - 90449 Nürnberg / Gebersdorf – Röthenbach bei Schweinau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021047 - 90449 Nürnberg / Gebersdorf – Röthenbach bei Schweinau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021047 - 90449 Nürnberg / Gebersdorf – Röthenbach bei Schweinau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021047 - 90449 Nürnberg / Gebersdorf – Röthenbach bei Schweinau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021047 - 90449 Nürnberg / Gebersdorf – Röthenbach bei Schweinau

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 25021047 - 90449 Nürnberg / Gebersdorf – Röthenbach bei Schweinau

## Die Immobilie



### 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 | 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.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 25021047 - 90449 Nürnberg / Gebersdorf – Röthenbach bei Schweinau

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25021047 - 90449 Nürnberg / Gebersdorf – Röthenbach bei Schweinau

## Ein erster Eindruck

In zentraler und gewachsener Lage verbindet diese großzügig geschnittene 4-Zimmer Wohnung stilvolles Wohnen mit urbaner Lebensqualität. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss – der obersten Etage eines gepflegten 6-Parteien Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1968. Das Gebäude überzeugt mit zeitloser Architektur und angenehmer Nachbarschaftsatmosphäre. Auf rund 104?m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das mit Helligkeit, Funktionalität und klarer Struktur begeistert. Ideal für Menschen, die urbanen Komfort, Großzügigkeit und stilvolle Zurückhaltung zu schätzen wissen.

Die Wohnung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei flexibel nutzbare Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Der zentrale Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und begeistert mit großzügiger Offenheit und natürlichem Lichteinfall. Große Fensterfronten verleihen den Räumen ein helles, einladendes Ambiente und unterstreichen die klare, ruhige Linienführung des Grundrisses. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet ausreichend Stauraum sowie alle Anschlüsse für moderne Geräte. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen hellen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Im Jahr 2019 wurde die Wohnung umfassend renoviert. Sämtliche Bodenbeläge wurden erneuert, ebenso die Einbauküche, das Hauptbad sowie das Gäste-WC. Das Resultat ist ein zeitgemäßes, gepflegtes Wohnumfeld, das modernen Ansprüchen in Gestaltung und Ausstattung gerecht wird.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Platz für entspannte Routinen. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ein geschätztes Plus im Alltag. Ein praktischer Abstellraum im Wohnungsflur ergänzt das Angebot und sorgt für Ordnung ohne Raumverlust.

Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung wird leer und unvermietet übergeben – ideal zur Eigennutzung oder als wertbeständige Kapitalanlage.

Die gelungene Kombination aus zentraler Lage, großzügiger Raumstruktur, gepflegtem Wohnumfeld und zeitgemäßer Ausstattung macht dieses Angebot zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Paare oder Einzelpersonen mit Platzbedarf – eine durchdachte

Investition in Lebensqualität.

Objektnummer: 25021047 - 90449 Nürnberg / Gebersdorf – Röthenbach bei Schweinau

## Ausstattung und Details

- 6 Parteien Haus
- Wohnung befindet sich ganz oben
- großzügiger Keller
- Sanierung 2019 (Küche, Böden, Sanitär)

Objektnummer: 25021047 - 90449 Nürnberg / Gebersdorf – Röthenbach bei Schweinau

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Stein bei Nürnberg, unmittelbar an der Stadtgrenze zu Nürnberg-Röthenbach. Der Standort überzeugt durch die gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur, exzellenter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Station „Röthenbach“ (Linie U2) liegt nur etwa 300 Meter entfernt und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Nürnberger Innenstadt: den Hauptbahnhof erreicht man in ca. 10 Minuten, den Flughafen in rund 20 Minuten – jeweils ohne Umstieg. Ergänzend bieten die nahegelegenen Bushaltestellen „Stein Kirche“ und „Stein Schule“ mit den Linien 63, 64 und 154 zusätzliche flexible Mobilitätsoptionen im gesamten Stadtgebiet und darüber hinaus.

Auch mit dem Auto ist die Immobilie optimal angebunden. Über die B14 (Südwesttangente) sowie die Autobahnen A73 und A6 gelangt man schnell in das Umland sowie auf die überregionalen Verkehrsachsen.

Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie der Rednitzgrund, das Erlebnisbad Palm Beach oder das Schloss Faber-Castell, befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die Attraktivität dieser Lage.

Insgesamt handelt es sich um eine der begehrtesten Wohngegenden im südwestlichen Umland von Nürnberg. Die zentrale Lage der Immobilie garantiert kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Gleichzeitig bietet die ruhige Ausrichtung der Wohnumgebung ein hohes Maß an Lebensqualität und ein angenehmes Rückzugsgefühl – urban, aber entspannt.

Objektnummer: 25021047 - 90449 Nürnberg / Gebersdorf – Röthenbach bei Schweinau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
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 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.

Objektnummer: 25021047 - 90449 Nürnberg / Gebersdorf – Röthenbach bei Schweinau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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