

## Exposé, Mehrfamilienhaus in 90449 Nürnberg



**Gemeinde Nürnberg**

**Gemarkung: Röthenbach bei Schweinau; Flur Nr. 336/20**

**Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten**

**Baujahr Haus: 1939; Anbau 1973**

**Grundstücksgröße: ca. 751 qm**

**Wohnfläche: 308 qm (EG 124 qm & 1.OG 120 qm, DG 60 qm, DG separates Büro 4 qm)**

**Heizung: Fernwärme**

**Stellplätze: Garage & Stellplatz**

## Exposé, Mehrfamilienhaus in 90449 Nürnberg

### Lage:

Zentrale, verkehrsgünstige und dennoch ruhige Lage in Nürnberg - Ortsteil Röthenbach bei Schweinau. Schulen, Ärzte, Apotheken in unmittelbarer Nähe. Viele Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig beispielsweise im Einkaufscenter Röthenbach erreichbar; U-Bahn, Bus und Zug sind ebenfalls im direkten Umfeld.

Diverse Freizeitmöglichkeiten bietet unter anderem das Steiner Schloss mit angrenzendem Wald oder das Erlebnisbad Palm Beach in der Nähe.



## Exposé, Mehrfamilienhaus in 90449 Nürnberg

### **Objekt:**

**Das im Jahre 1939 erbaute Haus erstreckt sich über 3 Etagen plus einem Kellerbereich und einem ausgebautem Dach-/Spitzboden.**

**Die Wohnungen des EG (123,9 qm) und 1. OG (120,1 qm) sind beide geräumig geschnitten mit 3 Zimmern, Küche, Bad und einem tollen Wohn- und Esszimmerbereich. Diese Wohnungen wurden ca. 2001 renoviert.**

**Im DG befindet sich eine in 2023 renovierte (außer Bad) ca. 60 qm große 2 Zimmer Wohnung plus Küche / Bad. Im DG befindet sich außerdem noch ein kleines Büro mit separatem Eingang, ca. 4 qm groß. Zusätzlich gibt es großzügige Kellerräume.**

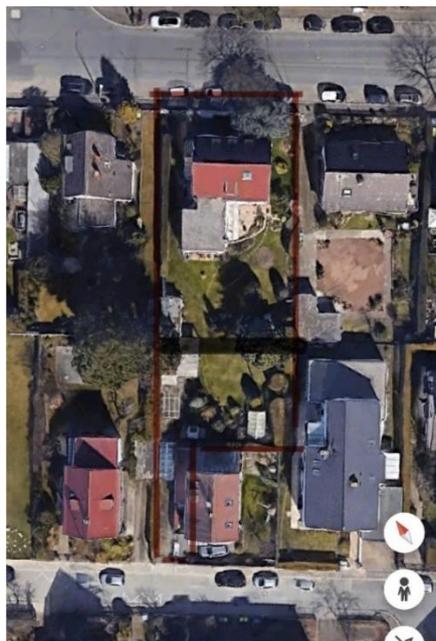
**Das Haus ist an die Fernwärme angeschlossen.**

**Zum Haus gehört das ca. 751 qm große Grundstück 336/20.**

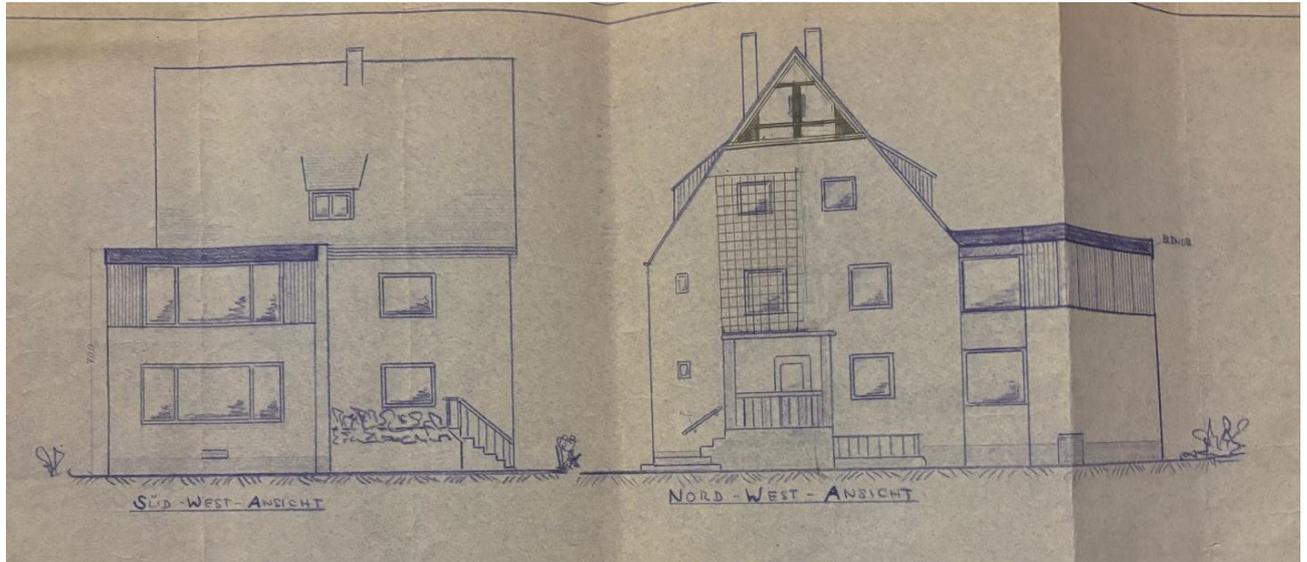
**Zusätzlich können optional die Flurstücke 336/35 und 336/36 erworben werden. Hierbei handelt es sich um ein Baugrundstück mit insgesamt 385 qm und eigener Einfahrt zur hinteren Straße.**

**Der Verkaufspreis hierfür liegt bei 350 T€.**

**Das optionale Gesamtpaket mit einem sehr großen Grundstück mit zwei Zufahrten ist sicherlich eine Rarität in Nürnberg. Hier kann man als Investor oder Bauträger sicherlich große Projekte realisieren.**



## Exposé, Mehrfamilienhaus in 90449 Nürnberg



## Exposé, Mehrfamilienhaus in 90449 Nürnberg



## Exposé, Mehrfamilienhaus in 90449 Nürnberg



## Exposé, Mehrfamilienhaus in 90449 Nürnberg

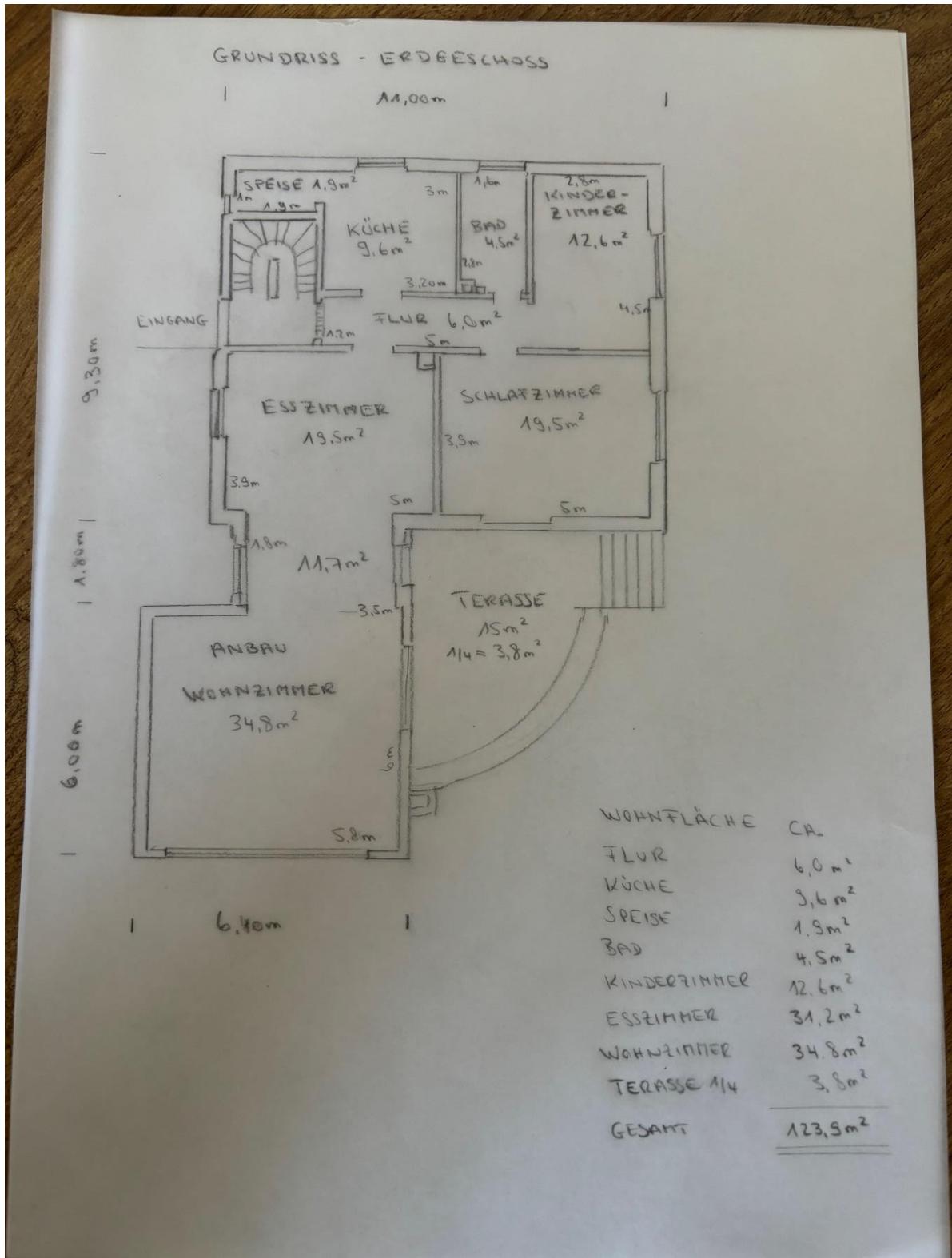


# Exposé, Mehrfamilienhaus in 90449 Nürnberg

## Grundriss EG (Wohnfläche ca. 123,90 qm):

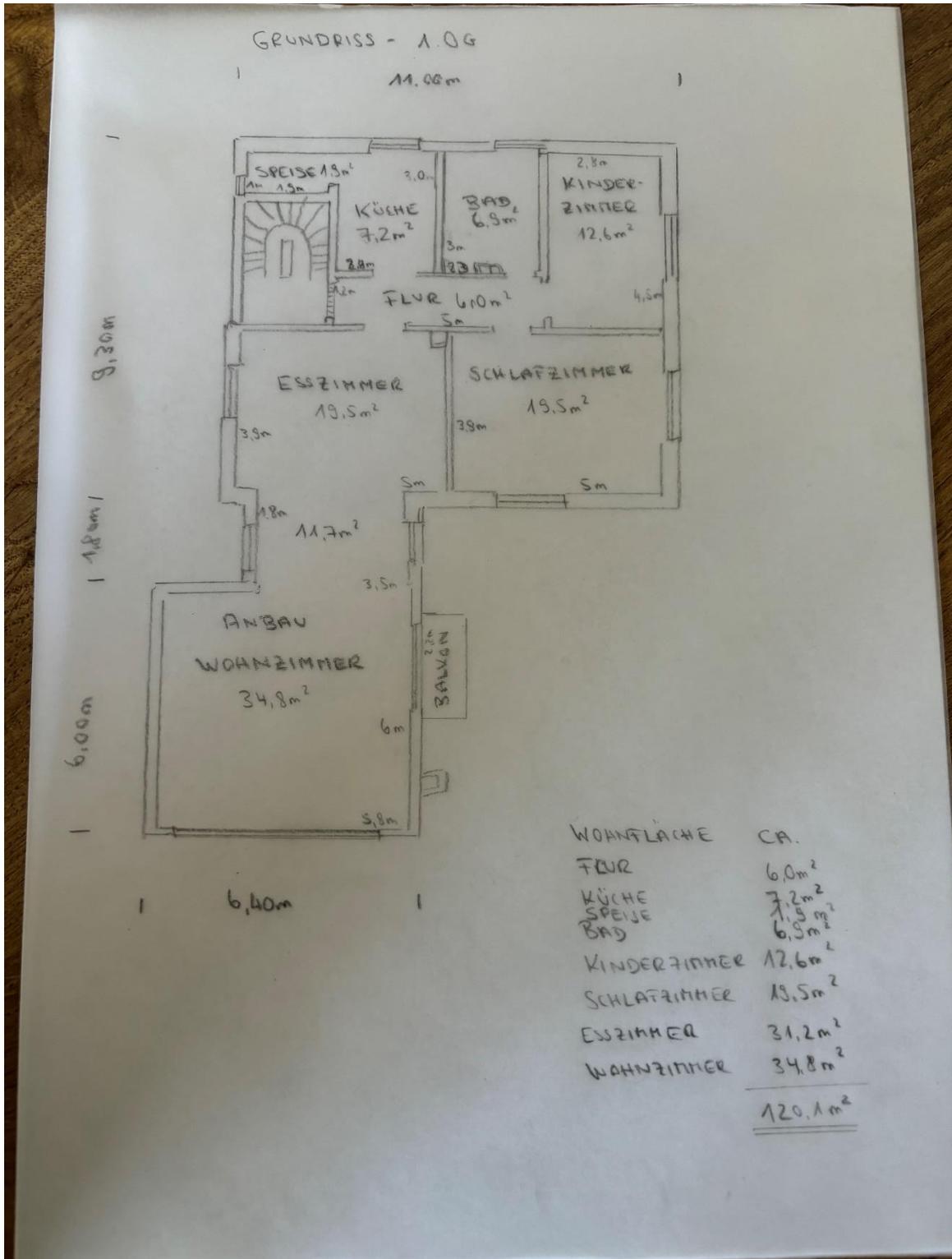
(Original Pläne aus 1939 liegen noch vor)

>> Wand Bad zur Küche wurde zwischenzeitlich versetzt und vergrößert



# Exposé, Mehrfamilienhaus in 90449 Nürnberg

## Grundriss 1. OG (Wohnfläche ca. 120,10 qm) (Original Pläne aus 1939 liegen noch vor)



# Exposé, Mehrfamilienhaus in 90449 Nürnberg

## Grundriss DG (Wohnfläche ca. 60,00 qm)



## Exposé, Mehrfamilienhaus in 90449 Nürnberg

### Dachgeschoss

(Beispiel Bilder, teilweise aus Renovierung 2023)



**Bild während Renovierung**



## Exposé, Mehrfamilienhaus in 90449 Nürnberg

Im DG gibt es noch ein zusätzliches Zimmer welches z.B. als Büro genutzt werden kann. Geht man eine weitere Treppe hoch gelangt man in den ausgebauten Spitzboden, der z.B. als Gästezimmer genutzt werden kann.



**Büro im Dachgeschoß**



**Spitzboden z.B. als Gästezimmer**