



90552 Röthenbach

2-Familienhaus Röthenbach a.d. Pegnitz



450.000 €

Kaufpreis

118 m²

Wohnfläche

507 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Makertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio

port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118 m ²
Nutzfläche	83 m ²
Grundstücksfläche	507 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Logia	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab 03-2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	04.11.2024
gültig bis	03.11.2034
Baujahr (Haus)	1959
Endenergiebedarf	268,24
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1959
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse



Beschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1959 bietet auf einem großzügigen Grundstück von 507 m² ein Zuhause mit viel Potenzial. Das Haus ist in zwei separate Wohnungen aufgeteilt und eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, eine Vermietung oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 65 m², die sich auf zweieinhalb Zimmer verteilt. Hier gehören ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie eine Küche mit Essbereich dazu. Die Wohnung besticht durch eine Terrasse, die direkt in den gepflegten Garten führt – ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien.

Das Obergeschoss bietet einen nahezu identischen Grundriss mit ca. 53 m² Wohnfläche. Auch hier bietet die offene Wohnküche, genügend Platz für einen Essbereich und wird so zum Mittelpunkt des familiären Lebens. Der Spitzboden des Hauses ergänzt das Platzangebot mit einer zusätzlichen Fläche von ca. 19m², die vielseitig nutzbar ist. Ob als Spielbereich für Kinder, Hobbyraum oder einfach als praktische Abstellmöglichkeit – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt.

In den vergangenen Jahrzehnten wurde das Haus regelmäßig instand gehalten. Mitte der 1980er Jahre wurde das Dach neu eingedeckt. Die Kunststofffenster stammen aus dem Jahr 2006 und tragen zur guten Wärmedämmung bei. Die Elektrik wurde im EG in Mitte der 80er Jahre überarbeitet, und im 1.OG in den 2000er Jahren erneuert - incl. Leitungen.

Beheizt wird das Haus über Gasetagenheizungen: Während das Erdgeschoss erst 2023 eine neue Anlage erhielt, stammt die Heizung im Obergeschoss aus dem Jahr 1995. Die Tageslichtbäder sind funktional, entsprechen aber noch dem Standard des Baujahres und könnten bei Bedarf modernisiert werden.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet Ihnen hier genügend Platz für alles was nicht sofort entdeckt werden soll. Ein weiteres Plus ist die vorhandene Einzelgarage.

Interesse? Dann rufen Sie gerne an und wir besprechen alles weitere.

Lage

Röthenbach an der Pegnitz, 15 km östlich von Nürnberg oder 3 km südwestlich von Lauf ist eine kleine aufstrebende Stadt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Hallenbad sowie Schulen und weiterführende Schulen finden Sie hier ebenso wie Autobahn- oder S-Bahn Anschluss.

























Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

