



## 91154 Roth

# Helle, gemütliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Betreuten Wohnen



**198.000 €**

Kaufpreis

**77,3 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Pekona Immobilien**  
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

**Ihr Ansprechpartner**

**Pekona Immobilien GmbH**

Bettina Drescher

Tel.: +49 9122 88706-24

[b.drescher@pekona.de](mailto:b.drescher@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77,3 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	16.12.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1993
Energieverbrauchskennwert	124.60
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	198.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	409 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Baujahr	1993
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Einbauküche inkl. Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- + Rollstuhlgerechter und barrierefreier Zuschnitt der Wohnung
- + Bad mit bodengleicher Dusche, großem Waschtisch mit Unterschrank, Spiegel und WC (rollstuhlgerecht)
- + Wechselsprechanlage zur Haustür
- + Böden: PVC, Fliesen
- + Kabelanschluss
- + Kunststofffenster mit Rollläden an allen Fenstern
- + Kellerabteil
- + gem. Waschraum (mit Münzwurf) und Trockenraum auf derselben Etage
- + Personenaufzug vom UG bis ins DG
- + Servicevertrag mit der Diakoneo für 193,00 €/mtl. (1 Pers.) bzw. 270,50 € (2 Pers.)
- + Nutzung ab dem vollendeten 55. Lebensjahr möglich



## Beschreibung

Selbständig – unabhängig – sicher und sorgenfrei im Alter

Diese helle und freundliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung liegt im 3. Stock einer sehr gepflegten Seniorenwohnanlage in Roth.

Die Wohnung überzeugt durch ihren vorteilhaften Schnitt ohne Durchgangszimmer. Sie verfügt über ein großes, helles Wohn-Esszimmer mit angrenzender Küche. Im Flur befindet sich ein großer Einbauschränk, der als Garderobe dient. Das Schlafzimmer ist geräumig und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen großen Kleiderschränk. Ein weiterer Raum eignet sich ideal als Büro. Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, einem WC und einem großen Waschtisch mit Unterschränk ausgestattet.

Die Wohnung ist rollstuhlgerecht und barrierefrei geschnitten, d.h. breite Türen, niedrige Lichtschalter, bodengleiche Dusche usw.

Diese Wohnung eignet sich ideal zum Selbstbezug oder als Kapitalanlage. Sie erfüllt alles, was Sie oder Ihr Mieter sich im Alter wünscht und benötigt. Genießen Sie hier ein möglichst langes, selbstständiges und sorgenfreies Leben.

Hinweis:

Die Wohnung unterliegt einer Nutzungsbeschränkung:

Nutzung nur durch Personen, die das 55. Lebensjahr vollendet haben und die einen Servicevertrag mit der Diakoneo abschließen.

Das „Service-Wohnen“ durch die Diakoneo bietet:

- Notrufbereitschaft rund um die Uhr über den Hausnotruf der Johanniter
- Beratungsleistungen
- Einen kompetenten Ansprechpartner zur Vermittlung von Dienstleistungen und zur Organisation von Freizeitangeboten
- Auf Wunsch zusätzliche Wahlleistungen wie bspw. Essen, Wohnungsreinigung, u.v.m.

## Lage

Die Kreisstadt Roth mit ca. 25.000 Einwohnern liegt etwa 30 km südlich von Nürnberg am nördlichen Rand des Fränkischen Seenlandes. Umgeben von viel Natur und herrlicher Landschaft, lädt die idyllische und historische Stadt zum Verweilen ein.

Die Seniorenwohnanlage liegt etwa 10 Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Die Bushaltestelle ist nur ca. 100 m entfernt. Diese bietet sehr gute Verbindungen in die Stadt und zum Bahnhof.

## Sonstige Angaben

+ Hausgeld 409,00 EUR/mtl.

> umlagefähige Kosten ca. 292 EUR/mtl.

> nicht umlagefähige Kosten ca. 61 EUR/mtl.

> Instandhaltungsrücklage ca. 56 €/mtl.

+ Instandhaltungsrücklage gesamt per 31.12.2023: 42.602,80 €

+ Instandhaltungsrücklage anteilig per 31.12.2023: 1.908,61 €



**Hinweis:**

Die Wohnanlage steht ausschließlich Nutzern bzw. Nutzerinnen ab 55 Jahren zur Verfügung!

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Pekona Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

























