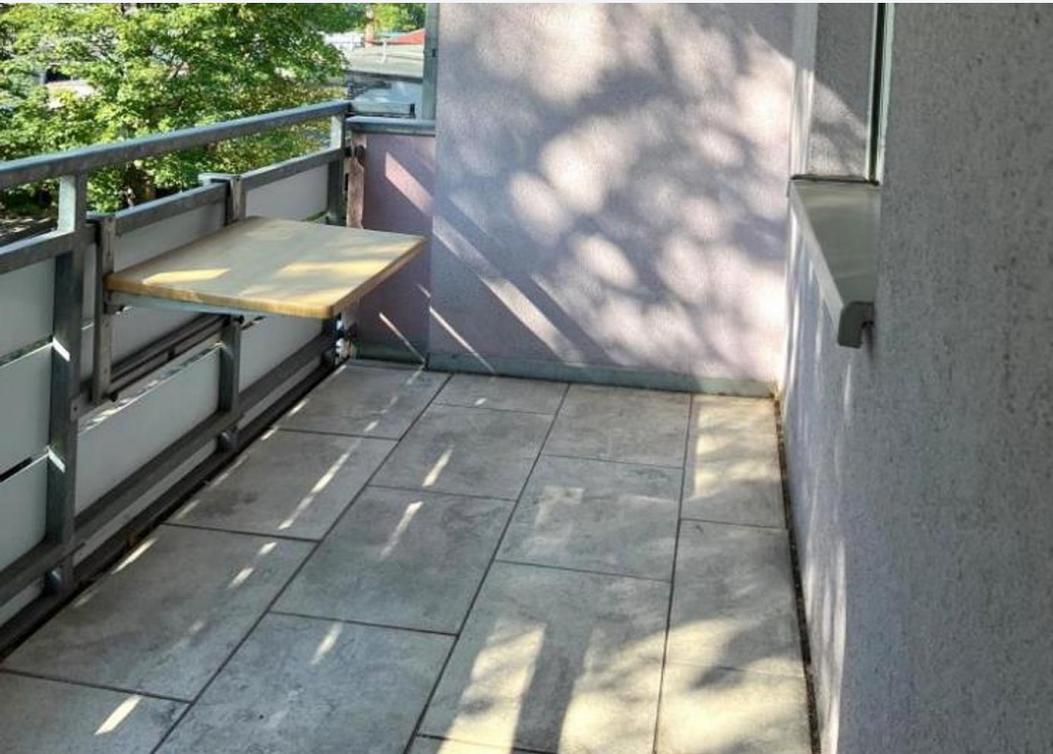




90552 Röthenbach

Sonnige ...

4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und KFZ-Stellplatz



285.000 €

Kaufpreis

93 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Tobias Kern

Tel.: +49 911 777711

t.kern@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93 m ²
Zimmer	4

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1978
----------------	------

Zustand

Baujahr	1978
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	285.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Dachboden	✓

unterkellert

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



Beschreibung

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in den zweiten Stock. Hier finden Sie Ihre angenehm helle Wohnung mit einer attraktiven Raumaufteilung. Vom Flur aus sind alle Räume zu begehen.

Die Aufteilung:

Wohnzimmer ca. 22,5 m²

Küche ca. 9,8 m²

Schlafzimmer ca. 14,5 m²

Kinderzimmer ca. 14,0 m²

Duschbad ca. 9,5 m²

Badezimmer ca. 3,5 m²

WC ca. 1,9 m²

Flur ca. 13,8 m²

Abstellraum ca. 1,0 m²

Loggia ca. 4,9 m² (anrechenbare Wohnfläche ca. 2,5 m²)

Die Ausstattung:

4 helle Räume

Südloggia

2 Bäder:

Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken und Handtuchheizkörper

großzügiges Duschbad mit Fenster

Waschmaschinenanschluss im Duschbad

separates WC

Isolierglasfenster mit Rollläden

pflegeleichte Laminat-, Vinyl- und Fliesenbodenbeläge

Parkettboden im Wohnzimmer

Flachheizkörper

Ölzentralheizung (2006)

praktische Abstellkammer und zusätzlicher Stauraum im eigenen Keller- und Dachbodenabteil

Zur Wohnung gehört außerdem ein überdachter KFZ-Stellplatz.

Um dem aktuellen Wohnanspruch gerecht zu werden, sind noch folgende Renovierungen zu empfehlen:

z. B.: Malerarbeiten, Bodenbeläge, Einbauküche

Lage

einfach top -

im bevorzugten Stadtteil Speckschlag -

zentrumsnah -

in einer ruhigen Wohngegend -

in einer Sackgasse -

lediglich Anliegerverkehr -

Ein Domizil der kurzen Wege:

Einkaufsmöglichkeiten, Praxen, Kindergarten, Schulen, S- Bahn etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe ...



Die idyllischen Pegnitzauen laden zum Spazieren, Wandern, Joggen und Radfahren ein.

Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis vom 24. April 2024 mit folgenden Angaben: V, 141,8 kWh, Heizöl, Baujahr Gebäude 1978, Baujahr Wärmeerzeuger 2006, Anzahl Wohnungen 8, Gebäudenutzfläche 585 m², E













