



## 90574 Roßtal

# Verwandlungskünstler gesucht: Haus mit Freiraum für Ihre Visionen



**389.000 €**

Kaufpreis

**225 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**314 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**11**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Florian Stilp

Tel.: 0911 / 477 213-60

[florian.stilp@remax.de](mailto:florian.stilp@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	225 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	314 m <sup>2</sup>
Zimmer	11
Badezimmer	3

### Zustand

Baujahr	1934
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	389.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1934
----------------	------

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Erdgeschoss:
  - Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur Veranda
  - Kinderzimmer
  - Küche
  - Badezimmer
  - Schlafzimmer
  - Gästezimmer
  - Abstellkammer
- Obergeschoss:
  - Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zum großen Balkon
  - Kinderzimmer
  - Küche
  - Badezimmer
  - Schlafzimmer
  - Gästezimmer
  - Abstellkammer
- Dachgeschoss:
  - Wohnzimmer
  - Schlafzimmer mit Zugang zum großen Balkon
  - Küche
  - Badezimmer
  - Gästezimmer
- Kellergeschoss (teilunterkellert):
  - zwei Kellerräume zur freien Nutzung
  - Heiztechnikraum und Öltankraum
  - kleiner Abstellraum
- Außenbereich:
  - Garage
  - Gerätehaus



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Dieses Zweifamilienhaus bietet eine einzigartige Gelegenheit für Familien oder Anleger, die nach einem flexiblen Wohnkonzept suchen. Mit einem Kaufpreis von 389.000 € befindet sich diese Immobilie auf einem Grundstück von ca. 314 m<sup>2</sup>

Die großzügige Wohnfläche von insgesamt ca. 225 m<sup>2</sup> verteilt sich harmonisch auf 11 Zimmer, die vielseitig nutzbar sind. Jede Wohneinheit kann individuell gestaltet und genutzt werden, sei es als großzügiges Zuhause für eine große Familie oder als Investmentobjekt mit zwei separaten Wohneinheiten. Große Fenster in den Zimmern sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt.

Für Immobilieninteressenten, die in ein Wohnprojekt investieren möchten, bietet diese Immobilie aufgrund ihrer Aufteilung und der Anpassungsfähigkeit zahlreiche Optionen, um den eigenen Wohnraum zu verwirklichen.

Insgesamt ist dieses Zweifamilienhaus eine Gelegenheit, die sowohl durch ihre Flexibilität als auch durch ihr Potential überzeugt. Egal, ob Sie das Eigenheim für die Familie suchen oder eine rentable Anlagemöglichkeit - diese Immobilie hat das Potenzial, den Ansprüchen einer vielfältigen Käuferschaft gerecht zu werden.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.02.2035.

Baujahr lt. Energieausweis: 1934

Endenergiebedarf beträgt 304,8 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Heizöl EL.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

## Lage

Ein bemerkenswerter Vorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Der nächste internationale Flughafen in Nürnberg ist in etwa 30 Autominuten erreichbar, was diese Lage für Vielreisende attraktiv macht. Für den Autoverkehr ist die Autobahn A73 in ca. 30 Minuten erreicht, wodurch sich auch Ziele in der weiteren Umgebung schnell ansteuern lassen.

Der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln ist bestens gewährleistet. Die Bahnstation Roßtal-Wegbrücke ist lediglich einen kurzen ca. zweiminütigen Fußweg entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen, die das Pendeln erleichtern. Hinzu kommen mehrere Bushaltestellen, die in unmittelbarer Nähe liegen und eine hervorragende Anbindung an das umliegende Nahverkehrsnetz bieten.

Besonders hervorzuheben ist die Verfügbarkeit von wichtigen Points of Interest in der näheren Umgebung. Der tägliche Bedarf lässt sich bequem erledigen: Ein Supermarkt befindet sich in ca. fünf Gehminuten Entfernung und ermöglicht schnellen Einkauf. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen, wie der Grundschule Roßtal, die ebenfalls nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt ist. Zudem bieten mehrere nahegelegene Kindertagesstätten ein reichhaltiges Betreuungsangebot.

Sportbegeisterte werden das umfangreiche Angebot in der Umgebung schätzen, darunter die



Jahnturnhalle und das Sportcenter, jeweils nur einen kurzen Spaziergang entfernt, die vielfältige Freizeitaktivitäten ermöglichen.

Mit einem ausgewogenen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, familienfreundlichen Strukturen und erstklassiger Anbindung ist diese Wohnlage ein attraktiver Ort zum Leben.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 304.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



















REMAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion























# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Preiswert - mit Wertes  
Preis der Metropolregion





# RE/MAX

## In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**  
**Tel. 0171 / 11 777 60**

RE/MAX Immobilien  
Florian Stilp  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-stein.de](http://remax-stein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

