



90552 Röthenbach

Gepflegte und neu renovierte Doppelhaushälfte mit großem Grundstück in ruhiger Wohnlage!



ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

545.000 €

Kaufpreis

117 m²

Wohnfläche

715 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken
Metropolregion Nürnberg**

Giovanni Rossi
Tel.: 0911 - 23 55 69 -21
info@immoservice.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	117 m ²
Grundstücksfläche	715 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1932
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	545.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.07.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1932
Endenergiebedarf	131.10
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuierung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert zum Teil



Beschreibung

Diese teilunterkellerte Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1932 in Massivbauweise erbaut und 1954 durch einen Anbau erweitert. Die Wohnfläche von ca. 117,00 m² bietet Platz für eine Familie. Im Keller ist ausreichend Stauraum sowie die Gaszentralheizung aus dem Jahr 1996, die sowohl die Beheizung als auch die Warmwasserversorgung des Hauses sicherstellt.

Auf dem großen Grundstück mit ca. 715,00 m² befindet sich neben der Doppelhaushälfte, eine Garage. Am Haus angeschlossen finden Sie diverse Räume, welche als Waschküche bzw. Werkstatt genutzt werden können.

Im Laufe der Jahre wurden eine Vielzahl von Renovierungen an der Immobilie durchgeführt, wie zum Beispiel im Jahr 2014 die Erneuerung des Daches, als auch neue isolierverglaste Fenster und 2016 die Erneuerung der Fassade.

Von der Eingangstüre aus betritt man den Windfang. Auf der rechten Seite befindet sich ein modernes Duschbad. Linksseitig gelangt man sowohl in ein Zimmer, welches sich ideal als Büro eignet, sowie auch das Esszimmer. Von hier haben Sie Zugang zur, mit Elektrogroßgeräten ausgestatteten Küche und zum Wohnzimmer.

Das Badezimmer ist mit modernen hellen Wandfliesen und schwarzen Bodenfliesen ausgestattet. Das Büro verfügt über einen neuwertigen und pflegeleichten PVC-Boden.

Der Bodenbelag des Esszimmers und des Wohnzimmers ist ein neuwertiges dunkles Laminat in Holzoptik. In der Küche sind robuste anthrazitfarbene Fliesen verlegt.

Vom Eingangsbereich gelangt man über eine Treppe in das obere Stockwerk des Hauses. Vom Flur betritt man das ebenfalls neuwertige Badezimmer im Obergeschoss, welches mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet ist. Ebenfalls finden Sie hier ein Kinderzimmer und eine Garderobe bzw. weiteres Kinderzimmer vor, von welchem man das große Elternschlafzimmer erreicht. Das große Elternschlafzimmer ist mit einem weichen Teppich ausgestattet. Die Kinderzimmer verfügen über ein pflegeleichten Laminatboden.

Das Haus verfügt über einen großen und gepflegten Garten. Direkt neben der Haustüre steht eine überdachte Terrasse zur Verfügung, welche zum Verweilen einlädt.

Die Garage mit weiteren PKW-Stellplätzen davor runden dieses Immobilienangebot ab.

Fakten im Überblick:

Großer gepflegter Garten
2014 / 2016 Erfolgte Renovierungen
Zwei Badezimmer
Garage
Gefragte Wohnlage in Röthenbach a. d. Pegnitz

Angaben aus der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2024:
Der durchschnittliche Bodenrichtwert liegt bei 555,00 €/m².

Haben Sie weiteres Interesse? Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

Hinweis: Im Falle eines Kaufs sind wir gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG (Geldwäschegesetz) verpflichtet, eine Kopie Ihres Personalausweises zu fertigen.



Lage

Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1932 wurde 1954 mit einem Anbau erweitert und befindet sich in ruhiger Lage in Röthenbach an der Pegnitz, östlich von Nürnberg.

Die S-Bahn-Station Röthenbach-Steinberg ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Zum Flughafen sind es ca. 20 Autominuten, zum Pegnitzufer wenige Minuten mit dem Fahrrad und zum Hauptbahnhof Nürnberg mit der S-Bahn nur ca. 17 Minuten.

Röthenbach a. d. Pegnitz liegt mit ca. 12.500 Einwohnern am östlichen Rand von Nürnberg. Die Stadt dient als Verbindung zwischen der Frankenmetropole und den Naherholungsgebieten "Fränkische Schweiz" sowie "Hersbrucker Alb".

Weiterhin ist Röthenbach durch die Pegnitz mit der Stadt Lauf verbunden, welche das kulturelle und wirtschaftliche Angebot abrundet. Sie werden feststellen, dass es sich in Röthenbach a. d. Pegnitz gut leben lässt. Ob Kultur oder Natur, ob Wirtschaft oder Einkaufen, ob Schulen oder Verkehrsanbindung, ob Freizeit oder Wohnen - Röthenbach a. d. Pegnitz bietet Ihnen alles, was man zum Leben braucht.



ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg


967
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN
in den letzten 24 Monaten


361
VERMITTELTE IMMOBILIEN
in den letzten 24 Monaten


11.748
AKTIVE
KAUFINTERESSENTEN

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE
UND KOSTENLOS
WERT ERMITTELN.**



















