



90552 Röthenbach an der Pegnitz

Gut vermietete, gepflegte 2-Zimmer-ETW als Anlage-Objekt. Loggia Südseite und EBK



157.000 €

Kaufpreis

57,6 m²

Wohnfläche

7 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



LONGWORTH
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: +49 911 92380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	57,6 m ²
Nutzfläche	7 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
Haustiere	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	157.000 €
Hausgeld	400 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.01.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1972
Energieverbrauchskennwert	118.30
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befeuernng

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung
- Kein Sanierungsstau (Fußböden, Bad, Türen innen, etc.)
- Süd-Balkon garantiert viel natürliches Licht
- Unterkellert, Kellerabteil mit 3,5 m" schön groß
- Wasch-Trockenraum vorhanden
- Fahrradkeller ist von außen zugänglich und videoüberwacht
- wunderschön geschnittene Aufteilung der Zimmer
- Zentralheizung
- Kabel Sat TV vorhanden
- Zwei Aufzüge im Haus
- Zugang des Hauses ist barrierefrei!
- Tiere erlaubt



Beschreibung

Hier bieten wir Ihnen eine sehr schön durchdachte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in der oberen Hälfte eines Hochhauses mit schönen Fernblick an.

Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und ist ausschließlich als Kapitalobjekt hier im Verkauf.

Die Kaltmiete für die Wohnung beträgt 490 €, die Nebenkosten betragen 145 €, also eine Warmmiete von 635 € gesamt.

Über die Eingangstüre verteilt sich großzügig der Zugang zu sämtlichen Räumen. Mittig gelegen und separat ist die sonnige Einbauküche. Man gelangt sowohl über das Schlafzimmer zur linken Seite, als auch über das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich auf den wunderschönen zur Südseite gebauten Balkon. Hier wird man mit einem atemberaubenden Blick über Röthenbach bis hin zum Moritzberg belohnt. Es lässt sich herrlich sonnen und entspannen.

Der Balkon ist als Loggia mit einer leichten Überdachung angelegt, so sind Sie nicht jeder Witterung ohne Schutz und Schatten ausgeliefert.

Über die Jahre würde die Wohnung immer wieder durch Erneuerungen und Modernisierungen instand gehalten. Die Kunststoff-Fenster mit Doppel-Isolierverglasung, das Bad, welches neu deckenhoch gefliest wurde (im Jahr 2011), auch die Innentüren und Laminatböden in Küche, Wohnzimmer und Diele in 2014). Ebenso ist die Elektrik modernisiert worden. Die Wohnung ist top!

Der Zugang vom Aussenhofbereich bis zur Wohnung ist barrierefrei!

Bei dieser angebotenen Wohnung sind ausschließlich Investoren gefragt.

Die Wohnung ist sicher vermietet und deswegen - um Wohnungstourismus zu vermeiden - bitten wir um Verständnis, dass wir nur ernsthafte Interessenten mit Finanzierungsbestätigung ihrer Bank für eine solche Immobilie zu einer Besichtigung einladen.

Lage

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in Röthenbach an der Pegnitz mit ausgezeichneter Infrastruktur (Arztpraxen, Schulzentrum, Diehl-Halle für tolle Veranstaltungen), super Verkehrsanbindungen (zwei S-Bahn-Haltestellen fußläufig in ca. 850 Metern Entfernung), aber auch unweit des Mehrfamilienhauses dieser Wohnung liegt der Pegnitzgrund mit seinen vielen Naherholungsmöglichkeiten, wo Sie es per Rad nicht weit nach Nürnberg oder in die Fränkische Schweiz haben.

Sonstige Angaben

Maße der Zimmer:

Wohnzimmer mit Essbereich mit Fenstern zur Südseite und Zugang zum Balkon: ca. 26,13 m²

Schlafzimmer mit Ausrichtung der Fenster zur Südseite und Zugang zum Balkon: ca. 12,2 m²

Küche mit Ausrichtung zum Süden: ca. 8,03 m²

Flur/Dielenbereich: 5,64 m²

Bad/WC: 3,20 m²

Balkon zur Südseite mit Zugängen aus Wohn- und Schlafzimmer: 5,78 m²

















