



91154 Roth

Großzügiges Wohnen in ruhiger Lage



485.000 €

Kaufpreis

165 m²

Wohnfläche

1293 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165 m ²
Grundstücksfläche	1.293 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	14.02.2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	485.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	12.06.2018
gültig bis	11.06.2028
Baujahr (Haus)	1982
Endenergiebedarf	195,70
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1982
letzte Modernisierung	2018
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse
- freistehendes EFH
- ca. 165 m² Wohnfläche
- ca. 1.293 m² Grundstücksgröße
- 6 Zimmer
- 2 offene Kamine
- Ölzentralheizung (2001)
- Holzisoliertglasfenster (1982) - im EG absperrenbar
- Vollholztreppe ins OG
- offene Galerie im OG
- Einbauküche
- großzügige Terrasse
- nachträglicher Wintergartenanbau
- voll unterkellert
- großzügiger Hobbyraum
- Garage mit elektr. Garagentor, Strom und Licht
- Zugang Garage direkt vom Haus aus
- Praktischer Geräteraum an der Garage
- Swimming-Pool mit Überdachung im Garten, aktuell nicht funktionstüchtig - Reparaturmaterial für ca. 4.500,- EUR bereits vorhanden



- großzügiger Garten mit Gartenhäusern



Beschreibung

Herzlich willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus, das mit ca. 165 m² Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt. Das Haus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Lage und bietet Ihnen nicht nur viel Platz, sondern auch eine wunderschöne Aussicht ins Grüne.

Details zum Objekt:

- Wohnfläche: ca. 165 m²
- Grundstück: großzügig und gepflegt
- Zimmer: 6 (inkl. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer)

Hochwertige Ausstattung und besondere Merkmale:

Wintergarten:

Ein nachträglich angebauter Wintergarten erweitert das Wohnkonzept und schafft einen lichtdurchfluteten Raum, ideal für entspannte Stunden und Ausblicke ins Grüne.

Diele:

Die großzügige Diele empfängt Sie mit einer breiten Vollholztreppe, die stilvoll ins Obergeschoss führt und für eine einladende Atmosphäre sorgt.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss besticht mit einer offenen Galerie, die dem Raum eine besondere Weite und ein modernes Flair verleiht. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre Familie – alle Räume sind voll ausgebaut und bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Keller:

Der große Keller ist teilweise ausgebaut, aber lediglich aufgrund der Belichtungsverhältnisse als Nutzfläche ausgewiesen und bietet so die Möglichkeit, zusätzliche Wohnräume zu gestalten oder als Hobbyraum, Werkstatt oder Stauraum zu nutzen.

Garten mit Swimming-Pool:

Der liebevoll angelegte Garten verfügt über einen Swimming-Pool, der an warmen Tagen für Erholung und Abkühlung sorgt – ein wahrer Rückzugsort für die ganze Familie.

Garage:

Die Garage ist direkt mit dem Haus verbunden, was Ihnen besonders bei schlechtem Wetter den Zugang erleichtert. Für zusätzlichen Stauraum oder Ihre Freizeitaktivitäten ist in der Garage ausreichend Platz.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen ein perfektes Zuhause für Ihre Familie. Die großzügige Raumaufteilung, der Wintergarten, der Swimming-Pool im Garten sowie die praktische Anbindung zur Garage schaffen ein komfortables und modernes Wohnumfeld. Genießen Sie das Leben in einer ruhigen und naturnahen Umgebung, ohne auf die Vorzüge einer guten Anbindung an städtische Infrastrukturen zu verzichten.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Lage

Das großzügige Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Bernlohe der Stadt Roth in Bayern, mit der Postleitzahl 91154. Bernlohe liegt im fränkischen Seenland zwischen dem Rothsee im Nordosten und dem Brombachsee im Südwesten. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, ländlichen



Atmosphäre und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Baden, Wandern und Joggen.

Die Bundesstraße 2 (B2) verläuft in der Nähe und ermöglicht eine gute Anbindung an die Autobahn A6, die die Region mit der Metropolregion Nürnberg verbindet. Ein großes Einkaufszentrum befindet sich etwa 3 Kilometer entfernt. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Kinderkrippe und Kindergarten, Grund- und Mittelschule sind im nahegelegenen Georgensgmünd vorhanden. Weiterführende Schulen finden Sie sowohl in Roth als auch in Schwabach.

Die Immobilie bietet einen uverbaubaren Blick auf das angrenzende Rednitztal. Die ruhige Wohngegend ist ideal für Familien und Naturliebhaber, die die Nähe zur Natur schätzen und dennoch eine gute Anbindung an städtische Infrastrukturen wünschen.

Lassen Sie sich von den ruhigen Vorzügen dieser Lage überzeugen!





































Exposéplan, nicht maßstäblich







Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.