



90552 Röthenbach

Extravagantes Zweifamilienhaus mit großer Doppelgarage, Außenpool und freiem Gewerbegrundstück



1.280.000 €

Kaufpreis

241,63 m² **1828 m²**
Wohnfläche Grundstücksfläche

7
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	241,63 m ²
Grundstücksfläche	1.828 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	3
Terrassen	2
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.280.000 €
Aussen-Courtage	4,76% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	28.07.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1979
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	126.40
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D



Zustand

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Wintergarten	✓

unterkellert

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---



Beschreibung

Bei diesem Haus kann Wohnen mit der eigenen gewerblichen Tätigkeit vereint werden. Das Haus wurde ca. 1979 auf einem 1.828 m² großen Grundstück erbaut. 1986 wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Die Heizung und die Warmwasserversorgung wird durch eine im Januar 2024 eingebaute hybridfähige Gaszentralheizung sichergestellt.

Wohnung Erdgeschoss:

Über den Hauseingang gelangt man in das Treppenhaus. Die Wohnungseingangstüre im Erdgeschoss führt in die untere Wohnung, welche über zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein WC, eine geräumige Essküche mit ausreichend Platz für einen großen Tisch und ein Wohnzimmer mit einem Kamin verfügt. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die teilweise überdachte Terrasse in Ostausrichtung.

Die beiden Zimmer und der Flur sind mit einem weichen Teppich, das Badezimmer, die Küche und das Wohnzimmer sind mit hellen Fliesen ausgestattet.

Wohnung Erdgeschoss und Dachgeschoss:

Das Treppenhaus führt in das Dachgeschoss des Hauses, welches 1986, zu einer eigenständigen Wohnung ausgebaut wurde. Diese Wohnung bietet auf ca. 139 m² Wohnfläche, ein großes und modernes Badezimmer, ein WC, ein großes Schlafzimmer, ein Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer, ein großer Wohn- und Essbereich und ein im Jahr 2003 errichtetes Atrium mit einem weiteren Wohnbereich im Erdgeschoss, welcher mit der oberen Wohnung über eine interne Treppe verbunden ist.

Diese Wohnung wurde in den letzten Jahren hochwertig renoviert und ist in einem modernen Zustand. Sie verfügt über zwei Kamine, einen im Wohn- und Essbereich im Dachgeschoss und einen im Erdgeschoss. Vom Atrium gelangt man auf eine schöne Holzterrasse mit einer Wohnfühloase bestehend aus Sitzbereich, Grillecke und Außenpool. Der Flur, das Badezimmer und das WC sind mit Fliesen ausgestattet. Das Schlafzimmer sowie das Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer verfügt über einen weichen Teppichboden und im Wohn- und Essbereich im Dachgeschoss, wie auch im Wohnbereich im Erdgeschoss ist ein pflegeleichter Laminat verlegt.

Kellergeschoss:

Vom Treppenhaus gelangt man in den Keller, welcher über zwei Zimmer, die gegebenenfalls als Gästezimmer genutzt werden können, verfügt. Zudem befindet sich im Keller ein voll ausgestattetes Badezimmer, ein Vorratsraum, eine Waschküche, der Heizungsraum, ein Kellerraum und ein Büro.

Garage und Sozialraum:

Hinter dem Zweifamilienhaus befindet sich die große Doppelgarage für PKW's mit einem zusätzlichen Nebenraum bzw. einer Werkstatt. Auf der Garage wurden im Jahr 2003 Sozialräume für Personal aufgebaut. Diese Räumlichkeiten, bestehend aus einem großen Zimmer, einem WC und einem Badezimmer, können ebenfalls als Einliegerwohnung genutzt werden.

Außenbereich:

Im vorderen Teil des Grundstücks ist ausreichend Platz für gewerbliche Aktivitäten. Nach Genehmigung durch die Bauordnungsbehörde wäre hier zum Beispiel auch eine kleine Gewerbehalle denkbar. Im vorderen Grundstücksteil befindet sich ein kleineres Lagerhaus, welches bereits gewerblich genutzt wird.

Das hintere Grundstück, mit ca. 1.000 m² Fläche wird durch das Wohnhaus, der Garage und dem



Garten privat genutzt.

Fakten im Überblick:

Zweifamilienhaus mit freiem Gewerbegrundstück
Viel Wohnfläche
Außenpool
Großes und schön angelegtes Grundstück
Doppelgarage mit Möglichkeit auf eine Einliegerwohnung

Hinweis:

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

Lage

Dieses Zweifamilienhaus mit großem Grundstück 1979 befindet sich in Röthenbach a. d. Pegnitz im Gewerbegebiet Mühlach, unweit der Karl-Diehl-Halle Röthenbach entfernt. Die S-Bahn-Station Röthenbach-Steinberg ist binnen weniger Gehminuten 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.

Das Haus ist ruhig in einem Gewerbegebiet ohne nennenswerten Durchgangsverkehr gelegen. Alle Schularten, Kindergärten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, das Freibad und diverse Ärzte sind fußläufig zu erreichen.

Röthenbach a. d. Pegnitz liegt mit seinen ca. 12.500 Einwohnern am östlichen Rand von Nürnberg und 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 Wohnen oder Freizeit - Röthenbach a. d. Pegnitz hat für jeden etwas zu bieten.



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.**

























Exposierplan, nicht maßstäblich



















Exposéplan, nicht maßstäblich











