



## 90574 Roßtal

Schönes Anwesen mit modernem Ambiente und viel Komfort ...



**449.000 €**

Kaufpreis

**139 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**201 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5,5**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	139 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	201 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich
--------------	----------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1975
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1975
---------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein gepflegtes Reihenhaus mit viel Platz und viel Komfort ...

ein schönes Anwesen mit modernem Ambiente ...  
und dem Gefühl mit der Natur zu leben ...  
Hier werden Sie sich von Anfang an zu Hause fühlen ...  
einfach, ein kleines Paradies ...

Es ist ideal geeignet für die große Familie, oder auch als Kombination Wohnung und Büro unter einem Dach.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 201 m<sup>2</sup>, inkl. Wegeanteile (ca. 43 m<sup>2</sup>)

Das Wohnhaus wurde in massiver Bauweise im Jahr 1975 fertiggestellt und seitdem laufend instandgehalten.

Es verfügt über eine stattliche Abmessung von ca. 6 Meter mal ca. 9,8 Meter

Die Raumaufteilung ist großzügig und intelligent gelöst ...

Die Aufteilung:

Erdgeschoss

Windfang ca. 2 m<sup>2</sup>

Gäste-WC ca. 1,3 m<sup>2</sup>

Diele-/ Garderobe 8,2 m<sup>2</sup>

großzügiger Wohn- / Essbereich ca 30 m<sup>2</sup> und mit offener Küche ca. 11 m<sup>2</sup>

große Terrasse ca. 10 m<sup>2</sup>

Obergeschoss

Flur-/ Diele ca. 7,8 m<sup>2</sup>

Bad ca. 6 m<sup>2</sup>

Arbeitszimmer ca. 7,5 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer ca. 13,5 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 16,3 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 1,2 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss

Flur-/ Diele ca. 2,7 m<sup>2</sup>

Duschbad ca. 4,3 m<sup>2</sup>

zwei Zimmer ca. 9,1 m<sup>2</sup> und ca. 20,4 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss

Vorraum ca. 5 m<sup>2</sup>

Hobbyraum ca. 24 m<sup>2</sup>

Heizungsraum ca. 15 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung und Renovierungen bzw. Wertverbesserungen:

massive Bauweise - großzügig konzipiert

neue dekorative Haustür (ca. 1995)

neue Isolierglasfenster mit Rollläden mit 2- fach- Verglasung (ca. 1990, ca. 1994 und ca. 1995)

neue Isolierglasfenster 3 fach-Verglasung mit elektrischen Rollos im DG (ca. 2022)

dekorative Marmorfensterbänke

Diele EG und OG mit praktischen Einbauschränken

hochwertige Einbauküche EG (ca. 2013)

großer Wohn- / Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten



große Terrasse mit Markise  
geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zum Südbalkon

Bodenbelag:  
Designboden in den Wohnräumen und Fluren-/ Dielen  
Laminat im Schlafzimmer OG  
Fliesen in den Sanitärbereichen und in den Kellerräumen

exklusive Sanitärausstattung:  
EG, modernes Gäste-WC, Waschbecken mit Unterschrank  
OG, neues Tageslichtbad mit großformatigen, hellen Fliesen, Hänge- WC, Waschbecken mit Unterschrank  
Badewanne und Eckdusche (2013)  
DG Bad mit Fenster, Hänge- WC, Einbauschränken und begehrter Dusche

neue Dacheindeckung mit Zwischensparren-/ Aufsparrendämmung samt Ausbau von zwei neuen Dachgauben (ca. 2022)  
neue wasserführende Leitungen (Kalt- und Warmwasser)  
neue Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung (ca. 1994)  
teilweise neue Flachheizkörper  
voll unterkellert  
Waschmaschinenanschluss im Keller  
komplett eingezäuntes Grundstück

Sie haben die Möglichkeit eine Einzelgarage mit Garagentorantrieb und Handsender dazu zu erwerben.  
Der Kaufpreis beträgt hierfür EUR 25.000,00.

## Lage

ländlich, idyllisch -  
im Landkreis Fürth -  
in einem Ortsteil von Roßtal -  
in Buchschwabach -  
in beehrter Wohnlage -

Die Region Roßtal bietet Ihnen eine gute Infrastruktur:  
Kindergarten, Grund- und Hauptschule, Apotheken, Ärzte und gute Einkaufsmöglichkeiten.  
Durch eine gute Straßenanbindung sind Sie schnell in der Stadt:  
Fürth erreichen Sie über die B 14 in ca. 20 Minuten -  
nach Nürnberg sind es ca. 25 Minuten-

dazu ein naturnahes Umfeld mit einem hohen Freizeitwert durch die angrenzenden Wälder und Wiesen und den zahlreichen Vereinen.

## Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis vom 06.02.2024: Wert 137,21 kWh/m<sup>2</sup> a), Öl, Baujahr Wärmeerzeuger 1994, Baujahr 1975, Energieeffizienzklasse E.





















