90552 Röthenbach

Preiswerte Doppelhaushälfte mit Anbau und Garten – bereit für neue Ideen in Röthenbach a.d.Pegnitz

325.000 €
Kaufpreis

88,96 m²
Wohnfläche

285 m²
Grundstücksfläche

3,5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Robin Wagner
Tel.: 00499123980830
r.wagner@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88,96 m²
Gesamtfläche	88,96 m²
Grundstücksfläche	285 m²
Zimmer	3,5

Zustand

Baujahr	1932
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	325.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.06.2025
gültig bis	15.06.2035
Baujahr (Haus)	1932
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	85.60

Ausstattung

Allgemein

Dachboden	✓

Bad

Wanne	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

Beschreibung

In begehrter Wohnlage von Röthenbach an der Pegnitz bietet diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1932 (Umbauten 1961 & 1983) mit Anbau eine solide Basis für handwerklich versierte Käufer oder Familien mit kreativen Ideen. Das Objekt überzeugt als preisgünstiger Einstieg ins Wohneigentum mit viel Gestaltungsspielraum – ideal für alle, die sich ihr Zuhause selbst gestalten möchten.
Aufteilung & Nutzungsmöglichkeiten
Ein überdachter, verglaster Eingangsbereich schützt vor Wind und Wetter. Der Flur bietet Platz für eine Garderobe und führt direkt ins hell geflieste Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken.
Das Wohnzimmer punktet mit einem gepflegten Holzboden sowie einem dekorativen Kamin – dieser dient ausschließlich als optisches Gestaltungselement und verleiht dem Raum eine gemütliche Atmosphäre.
Der angrenzende Küchenbereich bietet ausreichend Platz für eine Einbauküche und einen großen Esstisch – funktional und lichtdurchflutet.
Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein weiteres kleines Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder Ankleide nutzen lässt. Zusätzlich steht ein gedämmter Spitzboden zur Verfügung – perfekt als Abstellfläche.
Keller & Anbau
Im Keller befindet sich die Gas-Niedertemperaturheizung (Baujahr 2013). Der Keller selbst ist nicht beheizt, bietet aber reichlich Stauraum.
Der Anbau beherbergt einen weiteren funktionalen Bereich mit Anschluss für die Waschmaschine, einer zusätzlichen Dusche mit WC sowie Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte oder Fahrräder – praktisch und vielseitig.
Renovierungsbedarf & Entwicklungschance
Die Immobilie hat sowohl optisch als auch technisch Modernisierungspotenzial. Fassade und Dämmung wurden ca. 2002 erneuert, die Fenster (Holz-Isolierglas) stammen aus dem Jahr 1984. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich hier ein individuell gestaltetes Zuhause realisieren – ganz nach Ihren Vorstellungen.
Außenbereich & Grundstück
Das Grundstück wird im Zuge des Verkaufs neu vermessen und aufgeteilt. Der entstehende Gartenbereich bietet Raum für Spiel, Erholung oder eine persönliche Wohlfühloase.
Fazit
Ein Objekt mit viel Potenzial zu einem fairen Preis. Ob für Eigennutzer mit handwerklichem Geschick oder als langfristige Investition – hier können Sie mit Kreativität und Einsatz ein Zuhause mit Zukunft schaffen.
Entdecken Sie hier im Zuge einer unverbindlichen Besichtigung vor Ort die tollen Möglichkeiten, die Ihnen diese ruhig gelegene Immobilie zweifelsohne bietet.

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Röthenbach an der Pegnitz, im beliebten Ortsteil nahe dem Steinberg (S-Bahn). Die Umgebung ist familienfreundlich und geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern mit viel Grün. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind schnell erreichbar. Die gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bahn, Bus), die Nähe zur B14 sowie zum Autobahnkreuz Nürnberg ermöglichen eine bequeme Verbindung nach Nürnberg und in die Region – ideal auch für Pendler. Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten ein und macht diese Lage besonders lebenswert.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.

Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!