



91154 Roth

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum! Geräumige 3-Zimmer-EG-Wohnung in ruhiger Lage



180.000 €

Kaufpreis

74,94 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Bettina Drescher

Tel.: +49 9122 88706-24

b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74,94 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	180.000 €
Hausgeld	242,51 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.04.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1978
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	110.60
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- + großer Südbalkon
- + Tageslichtbad mit Badewanne, Waschtisch, WC und WM-Anschluss
- + gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- + gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- + 1x Garage inkl.
- + eigener Bereich im Garten für Beete
- + kleine Wohnanlage mit 9 Parteien (überwiegend von Eigentümern selbst bewohnt)
- + sehr gepflegte Wohnanlage
- + Ölzentralheizung aus ca. 1994
- + Holzfenster
- + Massivbauweise (Außenmauern ca. 30 cm)



Beschreibung

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines ca. 1978 erbauten, sehr gepflegten 9-Parteienhauses in verkehrsgünstiger Lage von Roth. Die Wohnung verfügt über einen hervorragenden Schnitt ohne Durchgangszimmer. Sie befindet sich überwiegend in ihrem ursprünglichen Zustand und bietet daher enormes Potential, um hier ein modernes Zuhause für sich oder einen künftigen Mieter zu schaffen.

Sie betreten Ihre neue Wohnung über den Flur, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und Sie in alle Räumlichkeiten führt. Zu Ihrer Rechten befindet sich die Küche. Diese bietet ausreichend Platz für Ihre neue, moderne Einbauküche.

An dieses angrenzend befindet sich das großzügige, lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer mit Zugang zum Südbalkon. Genießen Sie hier in aller Ruhe und Privatsphäre die Sonne mit Blick in den gepflegten Garten. In diesem befindet sich ein eigener Bereich, in dem jeder Bewohner jeweils zwei eigene Beete angelegt hat.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch, einem WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Weiterhin verfügt die Wohnung über zwei großzügige Schlafzimmer.

Ein eigenes, sehr geräumiges Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum befinden sich im Untergeschoss des Hauses. Platz für Ihr Fahrrad bietet außerdem der gemeinschaftliche Fahrradabstellraum.

Eine Garage, welche im Kaufpreis enthalten ist, rundet dieses Angebot ab.

Ergreifen Sie diese Chance und schaffen sich hier ein Zuhause nach Ihrem persönlichen Geschmack.

Lage

Die Immobilie liegt in verkehrsgünstiger Lage westlich des Rother Stadtzentrums. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Entfernungen:

Roth Stadtzentrum - ca.1,7 km

Netto - ca. 700 m

Edeka - ca. 1.000 m

Anbindungen:

Bushaltestelle "Auf der Kupferplatte" - Linien Nr. 682, 686 ca. 400 m / ca. 5 Min. zu Fuß

Bahnhof Roth - ca. 400 m / ca. 5 Min. zu Fuß

Bundesstraße B2 - ca. 2,3 km

Autobahn A6 - ca. 13 km

Sonstige Angaben

+ Hausgeld: 242,51 €/mtl.

> davon nicht umlagefähige Kosten: 31,71 €/mtl.

> davon Zuführung Rücklage: 68,18 €/mtl.

+ Instandhaltungsrücklage Objekt gesamt: 26.283,48 € (per 31.12.2022)

> davon anteilig ETW: 3.583,78 € (per 31.12.2022)











