



## 90574 Roßtal

Mit Weitblick! Schönes Zweifamilienhaus inkl. Sauna und Doppelgarage! In Buchschwabach OT Roßtal!



**610.000 €**

Kaufpreis

**225 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1393 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

[info@ringler-immobilien.de](mailto:info@ringler-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	225 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.393 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	610.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,38 % €
Aussen-Courtage	2,38 %



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	05.05.2026
gültig bis	04.05.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1980
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	62.9
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	B

## Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort!

## Zustand

Baujahr 1980



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

Das Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Sauna wurde im Jahr 1980 in Hanglage erbaut und befindet sich in ruhiger Wohnlage von Buchschwabach OT Roßtal.

Die Immobilie verfügt über eine 3 Zimmer-Wohnung im Untergeschoss und eine 3-4 Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut, bietet aber die Möglichkeit für einen Ausbau nach den eigenen Wünschen/Ansprüchen. Eine separate Wohneinheit im Dachgeschoss ist hier realisierbar, zwei Balkone sind bereits vorhanden. Der schöne und weitläufige Garten lädt zum Verweilen ein, Gartenschuppen u. Gewächshaus sind vorhanden. Die Immobilie ist mit einer Solar- und einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Doppelgarage mit angelegter Terrasse bietet einen herrlichem Ausblick in die Natur. Eine weitere Besonderheit auf dem Grundstück ist der in den Hang gebaute Weinkeller. Die Immobilie bietet die Möglichkeit für drei abgetrennte Wohneinheiten.

Die Erdgeschosswohnung ist über das Treppenhaus erreichbar und hat eine Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup>. Die sehr großzügige Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer mit nebenanliegendem Ankleideraum. Das Schlaf- und Ankleidezimmer sind mit Holzboden ausgestattet. Die anderen Räumlichkeiten sind gefliest. Fußbodenheizung ist vorhanden. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, Badewanne und WC ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ist vorhanden. Die Küche mit Einbauküche ist groß und geräumig geschnitten, eine Speisekammer grenzt an. Die Küche hat Zugang vom Flur und dem Wohn-/Essbereich. Der große und helle Wohn-/Essbereich ist mit einem Kachelofen ausgestattet. Von hier geht es noch zusätzlich in einen weiteren Wohnraum (offen gestaltet, kann aber gut abgetrennt werden). Die Wohnung hat einen großen Südbalkon mit Markise der sich über mehrere Räume der Wohnung streckt. Neben der Küche befindet sich eine Außentür, von hier kommt man auf eine weitere Terrasse, Ebene, mit Zugang zum Weinkeller. Dieser Bereich ist auch von außen gut erreichbar.

Die ebenerdige Wohnung mit Loggia im Untergeschoss ist komplett gefliest und mit Fußbodenheizung ausgestattet. Über die Diele erreicht man das Schlafzimmer, die abgeschlossene Küche mit Einbauküche, das Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen, das separate Gäste-WC sowie das schöne Badezimmer mit großer ebenerdiger Dusche und WC. Das Wohn-/Esszimmer und die Küche bieten Zugang zur Loggia und Garten. Des Weiteren erreicht man über das Wohn-/Esszimmer das sogenannte Arbeitszimmer. Von hier aus geht es in einen weiteren Raum der mit 2 Saunen ausgestattet ist. Ebenfalls bietet die Diele noch Zugang zu den Heizräumen. Nach diesen Räumlichkeiten wartet ein weiterer Raum der bis jetzt als Werkstatt genutzt wurde. Hier befindet sich auch ein Durchgang zum Saunaraum.

Direkt neben dem Hauseingang befindet sich ein abgetrennter Hauswirtschaftsraum. Dieser kann von beiden Wohnungen gut genutzt werden, da er sich im Flur des Treppenhauses befindet.

Das Haus wird über eine Ölheizung beheizt.  
Ein Energieverbrauchsausweis ist vorhanden.  
Der Energieverbrauchskennwert beträgt 62,9 kWh (m<sup>2</sup>a).  
Dies entspricht der Energieeffizienzklasse B.  
Baujahr der Immobilie 1980.

Auf dem Dach der Immobilie befindet sich neben der Solaranlage auch eine Photovoltaikanlage. Die Einspeisevergütung für die nächsten Jahre geht auf den Erwerber über. Die Übergabe der Immobilie ist auf Grund von Genehmigungen frühestens 3 Monate nach Kaufvertragsabschluss möglich.

## Lage

Buchschwabach ist ein Gemeindeteil des Marktes Roßtal.  
Der Markt Roßtal liegt etwa 15 Kilometer westlich von Nürnberg. Im Süden des Marktes Roßtal



verläuft die Bundesstraße 14, ansonsten ist Roßtal mit seinen Nachbarorten durch Staats- und Kreisstraßen verbunden. Zum Autobahnnetz bestehen Verbindungen über die Bundesstraße 14 zur Anschlussstelle Neuendettelsau auf die A 6 und zur Südwesttangente an der Anschlussstelle Nürnberg-Schweinau. Den S-Bahnhof Roßtal erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Von hier aus erreicht man im 20/40 Minutentakt die Städte Nürnberg und Ansbach. In Roßtal befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, mehrere Kindergärten, eine Grund- sowie eine Hauptschule. Weiterführende Schulen sind in Stein, Zirndorf und Heilsbronn vorhanden.



























