



## 90574 Roßtal

# Zweifamilienhaus mit Potenzial in ruhiger Wohngegend



**339.900 €**

Kaufpreis

**152 m²**

Wohnfläche

**842 m²**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

[andrea.wolf@remax.de](mailto:andrea.wolf@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	152 m²
Grundstücksfläche	842 m²
Zimmer	6

### Zustand

Baujahr	1960
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	339.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1960
----------------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Zweifamilienhaus
- 2 getrennt abschließbare Wohneinheiten
- Bodenbeläge: überwiegend Parkett und Laminat, Kork im Obergeschoss
- Öl-Zentralheizung
- Kaminofen im Erdgeschoss
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Badezimmer EG: mit Dusche und Badewanne
- geräumige Küche
- Außenbereich: großer Garten mit Rasenfläche
- Garage
- Stellplatz vor der Garage
- 2 Schuppen an die Garage angrenzend
- voll unterkellert



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1960 bietet auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 842 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Mit einer Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> und insgesamt sechs Zimmern eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der direkt in die geräumigen Wohnräume führt. Die großzügigen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich im Erdgeschoss besticht durch einen gemütlichen Kaminofen, der an kühlen Tagen für wohlige Wärme sorgt.

Die Küche bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche und einen Essbereich. Die angrenzenden Zimmer sind flexibel nutzbar und können als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum gestaltet werden.

Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet und bietet somit Komfort für die tägliche Nutzung. Weitere sanitäre Einrichtungen befinden sich im Obergeschoss, das ebenfalls mit großzügigen Räumen aufwartet.

Der weitläufige Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet Kindern viel Platz zum Spielen. Hier können Sie Ihre Gartenträume verwirklichen oder einfach die Ruhe genießen.

Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, ein Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und von der ruhigen Umgebung zu profitieren. Ein ideales Objekt für alle, die auf der Suche nach einem geräumigen und individuell gestaltbaren Wohnraum sind.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.12.2035.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1960  
Endenergiebedarf beträgt 364,8 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Umgebung in Roßtal. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle "Stöckach (b. Roßtal)" gegeben, die in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Für Pendler ist die Autobahn in kurzer Fahrzeit erreichbar, was eine flexible Mobilität gewährleistet.

Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit einem Fokus auf Sportmöglichkeiten, was durch den hohen Sportindex von 46 % unterstrichen wird. Dies macht die Lage besonders attraktiv für sportbegeisterte Bewohner. Der Bereich der Nahversorgung ist ebenfalls gut abgedeckt, sodass alltägliche Besorgungen bequem erledigt werden können.

Die Nähe zur Natur und die ruhige Lage bieten ideale Bedingungen für Familien und Ruhesuchende. Trotz der ländlichen Umgebung ist die Anbindung an die Stadt gut, was eine ausgewogene Balance zwischen Erholung und städtischem Leben ermöglicht.



Insgesamt bietet diese Immobilie eine attraktive Lage für all jene, die Wert auf eine ruhige Wohnumgebung mit guter Anbindung legen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 364.80 kWh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.  
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



















REIMAY - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion











RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



# RE/MAX

## In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0151 / 115 503 64**

**RE/MAX Immobilien**

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

[remax-wolf.de](http://remax-wolf.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion