



## 91154 Roth

# Charme trifft Perspektive – Solides Zuhause mit zwei Wohneinheiten Stellplatz und Garten



**379.900 €**

Kaufpreis

**153 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**503 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

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

RE/MAX - Ihr Makler

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	153 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	20 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	503 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	379.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1908
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1908
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet	✓
Kamin	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Ofen	✓
Zentralheizung	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Diese charmante Immobilie vereint großzügiges Wohnen mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten und bietet auf zwei Ebenen ein vielseitiges Raumangebot für individuelle Lebenskonzepte. Das Erdgeschoss präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist mit hochwertigen, modernen Linoleumböden ausgestattet, die durch ihre edle Optik und Strapazierfähigkeit überzeugen. Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional. Ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, eine separate Küche sowie zwei großzügige Wohnräume mit schöner Lichtführung schaffen ein wohnliches Ambiente. Die Einheit ist mit wenigen Handgriffen bezugsfertig und eignet sich ideal für Eigennutzer, Paare oder kleine Familien.

Im Obergeschoss befindet sich die zweite Wohnung, die hinsichtlich Ausstattung und Zustand Potenzial für eine geschmackvolle Renovierung bietet. Hier können neue Eigentümer ihre individuellen Vorstellungen umsetzen. Sei es durch Modernisierung der Oberflächen, Erneuerung von Böden oder Gestaltung neuer Raumkonzepte. Die Grundstruktur mit separater Küche, Tageslichtbad und mehreren gut nutzbaren Zimmern ist solide und bietet eine hervorragende Grundlage für eine stilvolle zweite Wohneinheit oder ein attraktives Mietobjekt.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlich nutzbare Fläche mit Charme – ideal für Hobbyräume, Atelier oder Stauraum. Ein Haus, zwei Wohneinheiten, viele Chancen, ideal für Eigennutzung und Kapitalanlage gleichermaßen.



## 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.

Willkommen in einem historischen Haus mit Charakter, Geschichte und solidem Entwicklungspotenzial. Dieses freistehende Zweifamilienhaus wurde ca. 1908 in Massivbauweise errichtet und überzeugt mit einem gepflegten Zustand, einer soliden Bausubstanz und großzügigem Raumangebot.

Auf rund 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich das Leben über ein Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss, ergänzt durch eine Teilunterkellerung. Zusätzlich bietet der Dachbodenbereich im Obergeschoss praktische Erweiterungsfläche – ideal als Lagerraum oder für Hobbyzwecke.

Das Haus steht auf einem ca. 503 m<sup>2</sup> großen Grundstück in guter Wohnlage in Roth.

Die Immobilie wurde im Jahr 2000 umfassend kernsaniert und seither regelmäßig modernisiert. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem:

- das Dach umfangreich erneuert
- die Fassade gestrichen
- Fenster ausgetauscht
- Wasser- und Abwasserleitungen erneuert
- die Elektrik im Erdgeschoss modernisiert
- die Bäder überwiegend im Jahr 2006 erneuert
- die Heizungsanlage im Jahr 2018 ausgetauscht

Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional, ideal für Eigennutzer mit Gestaltungsideen oder Investoren, die das Entwicklungspotenzial erkennen.

Ein weiterer Pluspunkt, der PKW-Stellplatz sowie der direkte Zuweg zur Immobilie werden im Rahmen der aktuellen Straßenbaumaßnahmen vollständig neugestaltet, die Kosten hierfür übernimmt die Stadt Roth.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.05.2034.

Baujahr lt. Energieausweis: 1908

Energieverbrauch beträgt 176,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem zentralen, gut erschlossenen Teil von Roth im mittelfränkischen Bayern. Das direkte Umfeld bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Mehrere Bäckereien, Metzgereien sowie Supermärkte und Discounter sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Einkaufsmöglichkeiten liegen ca. 100 Meter entfernt. Auch Apotheken, Allgemeinärzte und Fachärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine gute medizinische Versorgung.

Für Familien besonders attraktiv ist das breite Bildungs- und Betreuungsangebot in der Umgebung. Mehrere Kindergärten und Kinderkrippen sind fußläufig gut erreichbar. Roth verfügt zudem über alle gängigen Schulformen: Grundschule, Mittelschule, Realschule, Gymnasium sowie eine Berufsschule bieten vielfältige Bildungswege vor Ort.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe, der Bahnhof Roth ist in wenigen Minuten erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Zugverbindungen unter anderem nach Nürnberg, Schwabach und Treuchtlingen – ideal für Berufspendler.

Auch mit dem Auto ist die Verkehrsanbindung optimal: Über die B2 gelangt man schnell zur A6 und zur A9. So sind Städte wie Nürnberg, Ingolstadt oder München in angemessener Zeit erreichbar.



Zudem bietet die Umgebung gastronomische Vielfalt mit Restaurants, Cafés und Imbissen. Die Mischung aus städtischer Infrastruktur, naturnaher Lage und verkehrsgünstiger Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders lebenswert – ideal für Singles, Paare und Familien.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 176.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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, LEBENSSTRÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe 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.





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion















RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



REIMAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion











REIMAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



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

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion