



91154 Roth

Kapitalanlage | großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon



199.900 €

Kaufpreis

108 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	108 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	3,68 m ²

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.900 €
Hausgeld	599 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1980
----------------	------

Zustand

Baujahr	1980
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Heizungsart

Fernwärme



Stellplatzart

Freiplatz



Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- 4 Zimmer
- Grundriss mit zentraler Diele als Verteiler zu allen Räumen
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Balkon vorhanden
- Küche als separate Küche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Zusätzliches Zimmer als Büro nutzbar
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Spiegelschrank
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer erkennbar
- Separates Gäste WC
- Bodenbeläge überwiegend in heller Holzoptik Laminat oder Vinyl in Flur, Wohn- und Schlafräumen
- Bodenbelag Küche in dunkler Holzoptik Laminat oder Vinyl
- Bodenbelag Bad und Gäste WC gefliest
- Weiße Innentüren
- Teilweise große Fensterflächen für gute Belichtung in Wohn- und Schlafräumen
- Heizkörper in den Räumen
- Gäste WC mit Handwaschbecken und Spiegelschrank
- Zur Wohnung gehört eine KFZ-Stellplatz im Freien, der im Kaufpreis enthalten ist.

Gern zeigen wir Ihnen diese Wohnung persönlich bei einem Besichtigungstermin.



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.

Diese Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1980 bietet mit ca. 108 m² Wohnfläche einen alltagstauglichen Grundriss, der besonders für das Familienleben viel Platz und klare Bereiche schafft. Helle Räume, ein großzügiger Wohnbereich und ein Balkon sorgen für angenehme Wohnqualität, während Bad und separates Gäste-WC den Tagesablauf spürbar erleichtern.

Beim Eintreten empfängt Sie eine geräumige Diele, die nicht nur Platz für Garderobe, Schuhe und Kinderwagen bietet, sondern auch als zentrale Verteilerzone funktioniert. Von hier aus sind die Räume sinnvoll erschlossen, sodass Wohnen, Schlafen und Arbeiten oder Spielen gut voneinander getrennt werden können.

Das Wohnzimmer ist der Mittelpunkt der Wohnung. Der Raum wirkt offen und freundlich, bietet ausreichend Stellfläche für eine große Sofalandschaft und einen Familienesstisch und führt direkt auf den Balkon. Dieser eignet sich als kleiner Rückzugsort für eine Pause im Freien oder als Platz für Kräuter und Pflanzen.

Die Küche ist als separater Raum angelegt und bietet neben der Küchenzeile auch Platz für einen Esstisch.

Neben dem Schlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinderzimmer, Spielzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen.

Das Badezimmer ist mit Badewanne ausgestattet und bietet einen Stellplatz für die Waschmaschine. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste WC.

Zur Wohnung gehört eine KFZ-Stellplatz im Freien, der im Kaufpreis enthalten ist.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.11.2028.
Baujahr lt. Energieausweis: 1980
Endenergieverbrauch beträgt 95,8 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Lage

Die Wohnung liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld in Roth und verbindet kurze Wege im Alltag mit einer angenehmen, familienfreundlichen Umgebung. Hier lässt sich vieles unkompliziert zu Fuß erledigen, während Kinder in der Nähe Platz zum Spielen und Aufwachsen finden.

Alltag und Nahversorgung

Für den täglichen Einkauf sind gleich mehrere Optionen in der Nähe: Ein Supermarkt ist in wenigen Minuten erreichbar, ein weiterer Markt liegt ebenfalls nur eine kurze Strecke entfernt. Damit bleiben Wege für spontane Besorgungen oder den Wocheneinkauf angenehm überschaubar.

Kinderbetreuung und Schule

Besonders praktisch ist die gute Infrastruktur für Kinder: Ein Kindergarten befindet sich ganz in der Nähe, was den Start in den Tag deutlich erleichtert. Auch die schulische Versorgung ist komfortabel, denn das Gymnasium Roth liegt in der näheren Umgebung. Für den Weg dorthin bietet sich je nach



Alter ein kurzer Fahrradweg oder eine schnelle Busverbindung an.

Freizeit und Bewegung

Mehrere Spielplätze in der Umgebung sorgen dafür, dass Kinder schnell draußen sind und sich austoben können.

Ärztliche Versorgung und Service

Auch medizinisch ist die Lage gut aufgestellt: Eine Arztpraxis befindet sich in der näheren Umgebung. Post und Paketservice sind ebenfalls gut erreichbar, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Mobilität und Anbindung

Die nächste Bushaltestelle liegt praktisch um die Ecke, weitere Haltestellen sind ebenfalls schnell erreichbar. Eine Bahnstation befindet sich in der Nähe und bietet eine gute Verbindung in Richtung Nürnberg und die Region.

Für Autofahrer ist die Anbindung an die Autobahn A6 zügig erreichbar. Der Flughafen Nürnberg ist mit dem Auto in etwa einer guten halben Stunde erreichbar und damit auch für Reisen oder Besuch sehr praktisch.

In Summe bietet die Lage eine stimmige Mischung aus kurzen Wegen, guter Versorgung und einem Umfeld, in dem sich Alltag und Familienleben entspannt organisieren lassen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 95.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

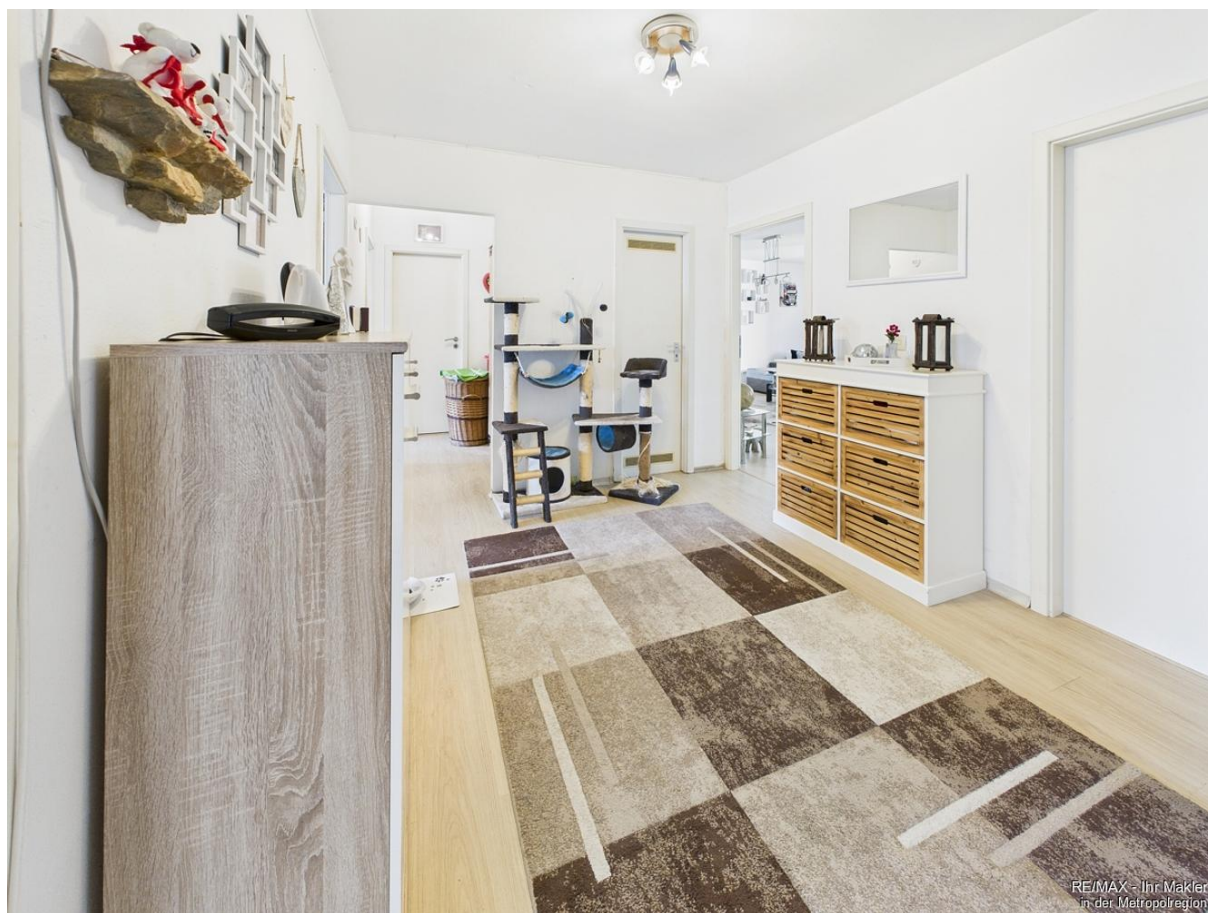
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

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. LEBENSÄUßER, LEBENSÄUßER. 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 Verlobungstermin. 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



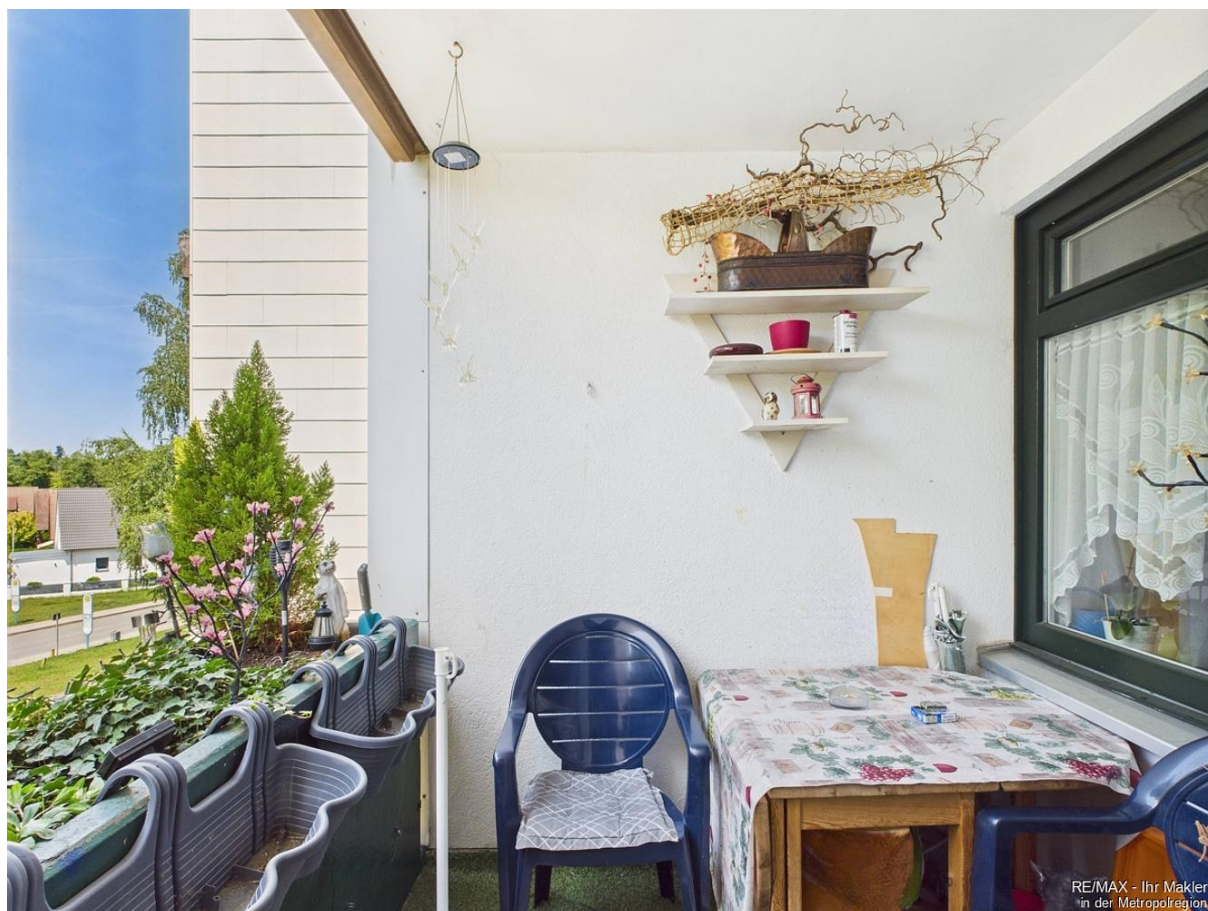












RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





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. 0171 / 58 79 963**

RE/MAX Immobilien
Claus Hertel
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion