



91154 Roth

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz in Roth- ideal für Paare und Familien

OERTER
IMMOBILIEN



247.500 €

Kaufpreis

90,6 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90,6 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	9 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	247.500 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	425 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % vom



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	11.04.2018
gültig bis	11.04.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1991
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	120

Zustand

Baujahr	1991
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Geräumige 3-Zimmer-Etagenwohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche
- Baujahr 1991
- Großer Südwestbalkon mit Blick ins Grüne
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Große Einbauküche
- Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Gaszentralheizung
- Dachboden 2025 neu gedämmt
- Neue Leitungen zu den Heizkörpern im Wohnzimmer
- abschließbarer Tiefgaragenstellplatz inklusive, eigenes Kellerabteil vorhanden
- Gemeinschaftlicher Waschkeller vorhanden
- Äußerst gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Ideal für Paare oder modernes Wohnen mit Homeoffice
- Ruhige Wohnlage in Roth mit guter Infrastruktur und schneller Anbindung nach Nürnberg



Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Jahr 1991 bietet auf ca. 90 m² Wohnfläche großzügige Räume und einen gut nutzbaren Grundriss. Sie eignet sich besonders für Paare mit Bedarf an einem separaten Homeoffice oder Gästezimmer sowie für kleine Familien mit einem Kinderzimmer.

Alle drei Zimmer sind von der Diele aus erreichbar und können unabhängig voneinander genutzt werden. Das zusätzliche Zimmer lässt sich dadurch flexibel als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer einrichten. Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen und führt direkt auf den großen Südwestbalkon mit Blick ins Grüne.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Dusche und eine Badewanne. Die geräumige Küche bietet viel Platz und die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch in der Wohnung verbleiben.

Die Wohnung sowie das Gemeinschaftseigentum befinden sich in einem gepflegten Zustand. Der Dachboden wurde 2025 neu gedämmt. Zudem wurden die Leitungen zu den Heizkörpern im Wohnzimmer erneuert. Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung.

Ein eigenes Kellerabteil und der gemeinschaftliche Waschkeller schaffen zusätzliche Nutzfläche. Der im Angebot enthaltene abschließbare Tiefgaragenstellplatz ermöglicht bequemes und wettergeschütztes Parken. Das monatliche Hausgeld beträgt insgesamt 425 €, davon sind ca. 282 € umlagefähig und ca. 143 € nicht umlagefähig.

Lage

Attraktives Wohnen in ruhiger Wohnlage von Roth

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Roth. Die Umgebung eignet sich besonders für Paare und kleine Familien, die ein angenehmes Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur verbinden möchten.

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Ein Netto-Markt liegt nur etwa eine Fahrminute entfernt, ein EDEKA-Markt rund drei Minuten. Auch Ärzte, Apotheken, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich in Roth.

Der Bahnhof Roth ist gut erreichbar und bietet attraktive Verbindungen in Richtung Nürnberg. Über die A6, A9 und die umliegenden Bundesstraßen bestehen zudem gute Anbindungen nach Schwabach und in das weitere Umland.

Der Stadtpark und das Freizeitbad Roth sind in etwa sieben Minuten erreichbar. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch das grüne Umland mit Spazier- und Radwegen, Wäldern und weiteren Naherholungsmöglichkeiten.

Insgesamt verbindet die Lage ein ruhiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen und einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Sonstige Angaben

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.



Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an info@oerter-immobilien.de

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de

















