



## 91154 Roth

Selber wohnen oder wieder vermieten – Sie entscheiden  
| 3-Zi.-Whg. mit Balkon



**174.900 €**

Kaufpreis

**88 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

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

### Zustand

Baujahr	1980
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	174.900 €
Hausgeld	375 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



## Ausstattung

### Heizungsart

Fernwärme



### Stellplatzart

Freiplatz



## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung ist aktuell vermietet und wird zum 31.03.2026 frei.

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- 3 Zimmer
- Grundriss mit separater Küche
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Balkon vorhanden
- Schlafzimmer separat
- Weiteres Zimmer nutzbar als Kinderzimmer oder Büro
- Zwei Dielen bzw. Flurbereiche als zentrale Erschließung
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Bodenbeläge überwiegend in Holzoptik als pflegeleichter Belag in Flur Küche und mindestens einem Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Badezimmer mit wandhängendem WC
- Waschbecken mit Spiegelschrank
- Wandfliesen im Bad
- Küche mit Fenster
- Küchenbereich mit Fliesenspiegel
- Große Fensterflächen in den Wohnräumen für gute Belichtung
- Heizkörper unter den Fenstern in den Wohnräumen
- Balkonbrüstung als Sichtschutz ausgeführt
- Wohnungseingang mit Garderobenbereich im Flur
- Deckenleuchten in mehreren Räumen vorhanden
- Zur Wohnung gehört eine KFZ-Stellplatz im Freien, der im Kaufpreis enthalten ist.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine solide Basis für ein Zuhause mit klarer Raumaufteilung, Stauraum und einem Balkon als zusätzlichem Freiraum.



## 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 3 Zimmer Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1980 bietet mit ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen alltagstauglichen Grundriss, der sich besonders für das Familienleben eignet. Die Räume sind klar voneinander getrennt, gleichzeitig sind die Wege kurz und praktisch organisiert.

### Ankommen und verstauen

Sie betreten die Wohnung über eine großzügige Diele, die ausreichend Platz für Garderobe, Schuhschrank und Kinderwagen bietet. Ein separater Abstellraum direkt im Eingangsbereich sorgt für zusätzliche Ordnung, ideal für Vorräte, Staubsauger oder Spielzeug, das nicht ständig im Blick sein soll.

### Kochen und zusammen sein

Die Küche ist als eigener Raum geplant und bietet Platz für einen Esstisch. So wird der Alltag unkompliziert, vom schnellen Frühstück bis zum gemeinsamen Abendessen.

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und lässt sich gut in Wohn- und Essbereich aufteilen. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, ein schöner Platz für eine kleine Sitzgruppe und eine kurze Auszeit an der frischen Luft.

### Rückzugsorte für Groß und Klein

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lässt. Damit bleibt die Wohnung anpassungsfähig, auch wenn sich die Bedürfnisse im Laufe der Zeit verändern.

### Bad und Alltag

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, praktisch für Familien und den täglichen Ablauf.

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/(m<sup>2</sup>\*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/(m<sup>2</sup>\*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](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. 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.





REIMAY - Ihr Makler  
in der Metropolregion



REMAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion













REMAX - 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](mailto:remax-hertel.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion