91154 Roth

Ein- bis Zweifamilienhaus mit Potenzial – ideal für Familie & Mehrgenerationenwohnen

298.000 €
Kaufpreis

137,89 m²
Wohnfläche

420 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Pekona Immobilien
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH
Bettina Drescher
Tel.: 004991228870624
b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	137,89 m²
Grundstücksfläche	420 m²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1955
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.03.2035
Baujahr (Haus)	1955
Endenergiebedarf	401.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	zum Teil

Beschreibung zur Ausstattung

+ Baujahr ca. 1955, An- und Umbau ca. 1983, Anbau (Bäder) ca. 2013
+ Wohnfläche gesamt ca. 139 m²
+ Erdgeschoss: 2 Zimmer, Wohnzimmer mit Terrasse und Garten in Südausrichtung, Küche, Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, 2 Waschtischen, Bidet, WC und WM-Anschluss aus 2013, Speis und kleiner Vorratskeller
+ Dachgeschoss: 2 Zimmer, 1 Zimmer mit Balkon in Südausrichtung, Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss
+ Böden: Kork, Laminat, PVC, Fliesen
+ Kunststofffenster 2-fach-Verglasung aus ca. 1983
+ Ölzentralheizung erneuert 2023, 6000 Liter Tanks aus ca. 1983
+ Praktisches Nebengebäude mit Platz für Fahrräder und Gartengeräte
+ Teilweise unterkellert (2 beheizbare Räume mit viel Staufläche, ein Kellerraum mit Dusche u. Waschbecken)
+ Garage

Beschreibung

Dieses Wohnhaus aus dem Jahr 1955 wurde in den Jahren 1983 und 2013 erweitert und teilweise modernisiert. Zuletzt als Zweifamilienhaus genutzt, bietet es mit rund 139 m² Wohnfläche auf einem ca. 420 m² großen Grundstück vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Vermieten oder als großzügiges Eigenheim.

Erdgeschoss:
Das Erdgeschoss verfügt über 3-Zimmer und überzeugt mit einer sonnigen Süd-Terrasse und direktem Zugang zum Garten. Das Tageslichtbad aus 2013 ist modern und zeitgemäß ausgestattet mit bodengleicher Dusche, zwei Waschtischen, WC, Bidet und Waschmaschinenanschluss.
Zusätzlich stehen eine Küche (die Einbauküche gehört den Mietern), eine praktische Speis und ein kleiner Vorratskeller zur Verfügung.

Dachgeschoss:
Das Dachgeschoss wurde vom Eigentümer selbst genutzt. Es verfügt über zwei Räume mit Balkon in Südausrichtung sowie einen weiteren Raum (ohne Fenster) mit angrenzendem Tageslichtbad aus 2013. Dieses verfügt ebenfalls über eine bodengleiche Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss.
Das Erdgeschoss sowie die Garage sind seit 01.03.2023 an eine Familie vermietet. Das Dachgeschoss steht leer und kann sofort genutzt werden.
Das Haus präsentiert sich überwiegend im Stand von 1983 und weist einen Modernisierungsbedarf auf – insbesondere bei Dachdämmung und Fenstern. Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich hier jedoch ein wahres Schmuckstück gestalten und der Wert der Immobilie nachhaltig steigern.

Fazit:
Ein Wohnhaus mit solider Basis – modernisierte Bäder, neue Heizungsanlage, familienfreundliche Lage – und viel Spielraum für Ihre eigenen Gestaltungsideen. Ob für Mehrgenerationenwohnen, zur Kombination aus Eigenbedarf und Vermietung oder als Kapitalanlage: Diese Immobilie bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Lage

Das Haus liegt im ruhigen Ortsteil Meckenlohe der Stadt Roth, in einer gewachsenen Wohngegend mit dörflichem Charakter. Die Umgebung ist besonders familienfreundlich: Kindergarten und Grundschule befinden sich im näheren Umfeld, weiterführende Schulen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind schnell in Roth erreichbar.

Die Lage verbindet ländliche Idylle mit guter Anbindung. Spazier- und Radwege beginnen direkt vor der Haustüre und laden zu gemeinsamen Aktivitäten in der Natur ein. Der Rothsee sowie Sport- und Freizeitangebote in der Umgebung bieten zusätzliche Möglichkeiten für Familienausflüge.

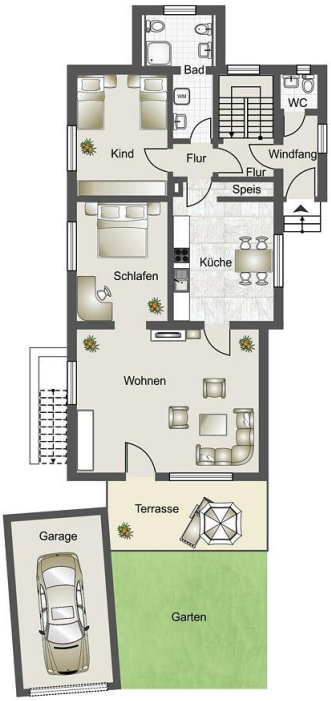
Über die nahe Bundesstraße B2 und den öffentlichen Nahverkehr besteht eine sehr gute Anbindung in Richtung Nürnberg, sodass auch Pendler von der Lage profitieren. Gleichzeitig genießen Sie hier die Ruhe und Sicherheit einer kleinen Ortschaft – ideal, um Kindern ein unbeschwertes Aufwachsen zu ermöglichen.

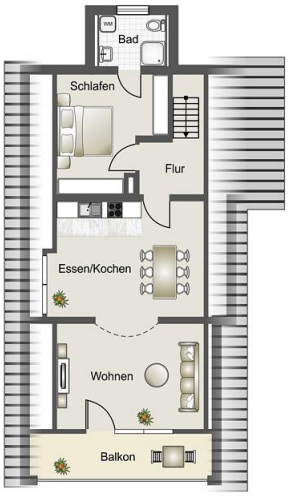
Sonstige Angaben

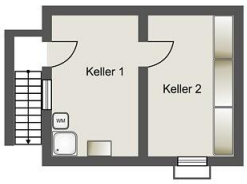
Das Erdgeschoss und die Garage sind seit 1.3.2023 an eine Familie vermietet. Das Dachgeschoss steht leer und ist sofort frei.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Pekona Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.


Bad
WC
Kind
Flur
Windfang
Flur
Speis
Schlafen
Küche
Wohnen
Terrasse
Garage
Garten


Bad
Schlafen
Flur
Essen/Kochen
Wohnen
Balkon


Keller 1
Keller 2
WM