



## 91154 Roth

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, EBK und Stellplatz in verkehrsgünstiger Lage von Roth



**138.000 €**

Kaufpreis

**65,47 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Pekona Immobilien GmbH**

Bettina Drescher

Tel.: +49 9122 88706-24

[b.drescher@pekona.de](mailto:b.drescher@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,47 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	138.000 €
Hausgeld	344 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.11.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1974
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	95.80
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	C



## Ausstattung

### Heizungsart

Fernwärme



### unterkellert

unterkellert

ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Loggia in Westausrichtung
- + moderne Einbauküche inkl. Elektroeinbaugeräte (Backofen, Kochfeld, Dunstabzug und Spülmaschine) im Kaufpreis enthalten
- + Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss
- + Laminatböden in Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer und Flur, Badezimmer gefliest
- + praktischer Abstellraum in der Wohnung
- + eigenes Kellerabteil
- + gemeinschaftlicher Trockenraum im Keller vorhanden
- + gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- + Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung aus ca. 2004
- + Außenstellplatz direkt vor dem Haus zzgl. 5.000 Euro



## Beschreibung

Zum Verkauf steht diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung im 3. OG in verkehrsgünstiger Lage in Roth. Die Wohnung ist ideal geschnitten und verfügt über ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Baujahr des Mehrfamilienhauses ist ca. 1974, die Wohnanlage wird durch Fernwärme beheizt.

Die Wohnung bietet eine Loggia mit Westausrichtung sowie eine moderne Einbauküche inklusive Elektroeinbaugeräten, welche im Kaufpreis enthalten ist.

Das freundliche Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch, einem WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Laminatböden sorgen in Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer und Flur für eine angenehme Atmosphäre, während das Badezimmer gefliest ist.

Zusätzlich zu einem praktischen Abstellraum in der Wohnung gibt es ein eigenes Kellerabteil und einen gemeinschaftlichen Trockenraum im Keller.

Weitere Annehmlichkeiten umfassen einen gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum.

Die Kunststoffenster mit 2-fach-Isolierverglasung stammen aus etwa 2004.

Ein Außenstellplatz direkt vor dem Haus kann für einen Aufpreis von 5.000 Euro erworben werden.

Die Wohnung ist seit dem 01.01.2021 an ein junges Paar vermietet.

## Lage

Die Immobilie liegt in verkehrsgünstiger Lage südlich des Rother Stadtzentrums. Die Bundesstraße B2 ist in nur ca. 1,6 km entfernt. Über diese haben Sie eine ideale Anbindung nach Schwabach und Weißenburg sowie zur Anschlussstelle Autobahn A6 in Richtung Nürnberg/Heilbronn. Der Bahnhof ist leicht mit dem Bus zu erreichen. Von hier haben Sie eine hervorragende Anbindung nach Schwabach/Nürnberg (nur ca. 18 Minuten Fahrtzeit) und Treuchtlingen. Der Regionalexpress fährt 2x pro Stunde, zusätzlich verkehrt die S-Bahn 1x stündlich. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sind fußläufig oder bequem mit dem Fahrrad oder öffentliche Verkehrsmittel erreichbar.

Entfernungen:

Roth Stadtzentrum - ca. 2,2 km

Norma - ca. 900 m

Edeka - ca. 1,2 km

Anbindungen:

Bushaltestelle "Kiliansdorf Kindergarten" - Linien Nr. 681, 683, 684 ca. 150 m

Bahnhof Roth - ca. 1,8 km

Bundesstraße B2 - ca. 1,6 km

Autobahn A6 - ca. 13 km

## Sonstige Angaben

+ vermietet seit 01.01.2021

+ Mieteinnahmen IST: 480 EUR/mtl. | 5.760 €/p.a.

+ Soll-Miete: ca. 6.591 €/p.a.



- + Hausgeld 344,00 EUR/mtl.
- &gt; umlagefähige Kosten ca. 200 EUR/mtl.
- + Instandhaltungsrücklage gesamt per 31.12.2022: 210.404,01 EUR
- + Instandhaltungsrücklage anteilig per 31.12.2022: 2.947,75 EUR













