



## 90552 Röthenbach

# Attraktive Doppelhaushälfte in Röthenbach/Pegnitz



**675.000 €**

Kaufpreis

**160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**597 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Siegfried Doreth

Tel.: 0911/230-2366

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	597 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1956
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	675.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	08.11.2022
gültig bis	07.11.2032
Baujahr (Haus)	1956
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	124,70
Primär-Energieträger	Gas



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

Carport ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss



## Beschreibung

Die attraktive Doppelhaushälfte wurde ursprüngliche ca. 1956 in Massivbauweise errichtet und 2004 umfassend modernisiert. Ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Das gedämmte Dachgeschoss bietet hier noch zusätzliche Ausbaureserve.

Das Erdgeschoss ist größtenteils offen und modern gestaltet und ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Das Highlight ist der Wohn- und Essbereich mit angrenzender offenen Küche und Zugang auf die Terrasse. Diese Räumlichkeiten laden zum Wohlfühlen ein. An den Kamin im Wohnbereich könnte, nach Absprache mit dem Kaminkehrer, ein Schwedenofen für behagliche Wärme angeschlossen werden.

Die vorhandene Einbauküche verbleibt im Haus und kann gerne weiter genutzt werden. Ein Gäste-WC sowie Arbeitszimmer runden hier das Platzangebot ab.

Im Obergeschoss gibt es insgesamt vier Zimmer. Ein Zimmer verfügt über einen kleinen Balkon mit Blick in den Garten. Zwei weitere Zimmer sind mit einer zweiflügligen Schiebetür verbunden und können so auch gemeinsam genutzt werden. Die Räume sind alle mit Echtholzböden ausgelegt. Ein kleines Duschbad ergänzt das geräumige Masterbad mit Wanne und Dusche.

Das Anwesen ist komplett unterkellert. Hier ist die Gaszentralheizung von 2004 untergebracht und es gibt Platz für Ihre Waschmaschine. Weitere Kellerräume bieten Ihnen noch zusätzliche Möglichkeiten.

Die überdachte Terrasse kann auch bei Regen genutzt werden und bietet Ihnen einen Blick in den pflegeleichten Garten.

Ein Doppelcarport sowie eine großzügige Garage stehen für Ihren Fuhrpark zur Verfügung.

Sie suchen ein geräumiges Anwesen in dem Sie sich sofort wohlfühlen können? Dann sind Sie hier genau richtig.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie zur Verfügung.

## Lage

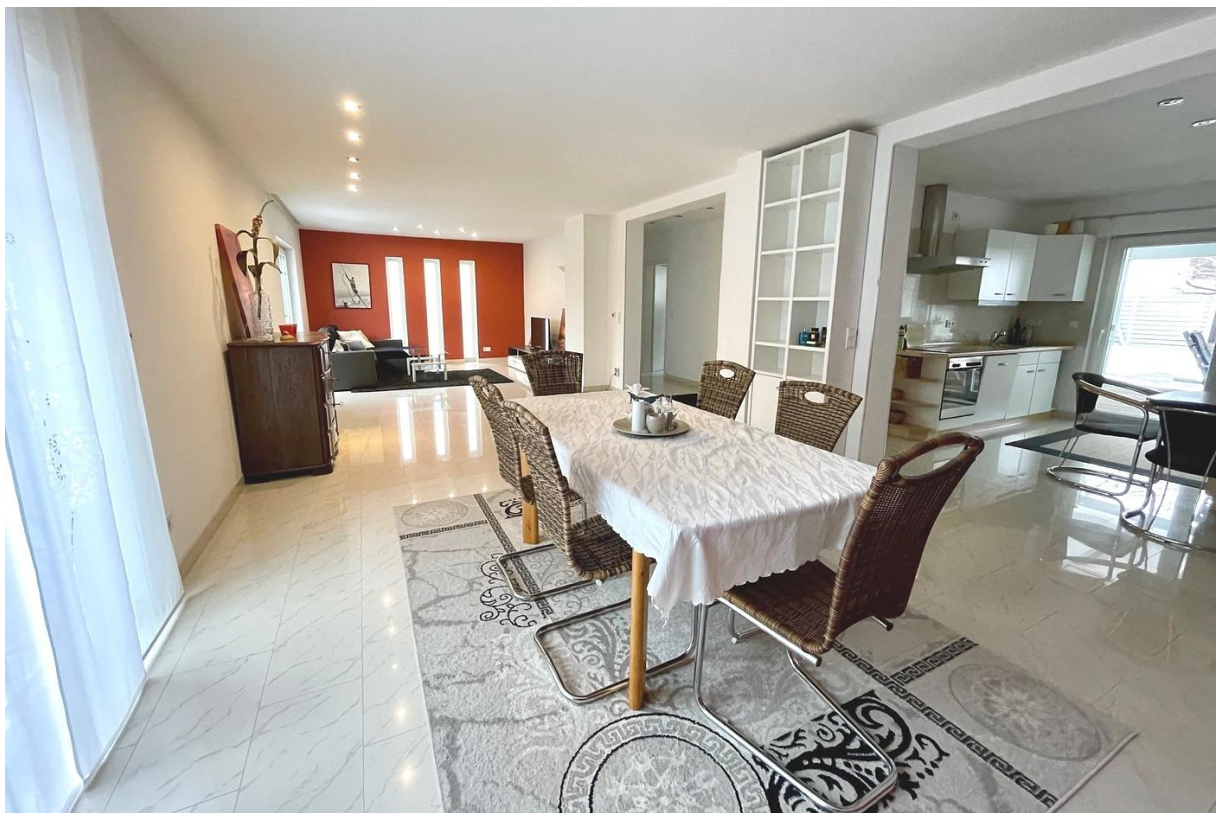
Das Anwesen liegt in ruhiger Wohnlage im Röthenbacher Stadtteil Steinberg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die S-Bahn-Haltestelle sind fußläufig erreichbar.

Röthenbach an der Pegnitz, 15 km östlich von Nürnberg oder 3 km südwestlich von Lauf ist eine kleine aufstrebende Stadt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Frei- und Hallenbad oder Schulen finden Sie hier ebenso wie BAB- und S-Bahn-Anschluss.

































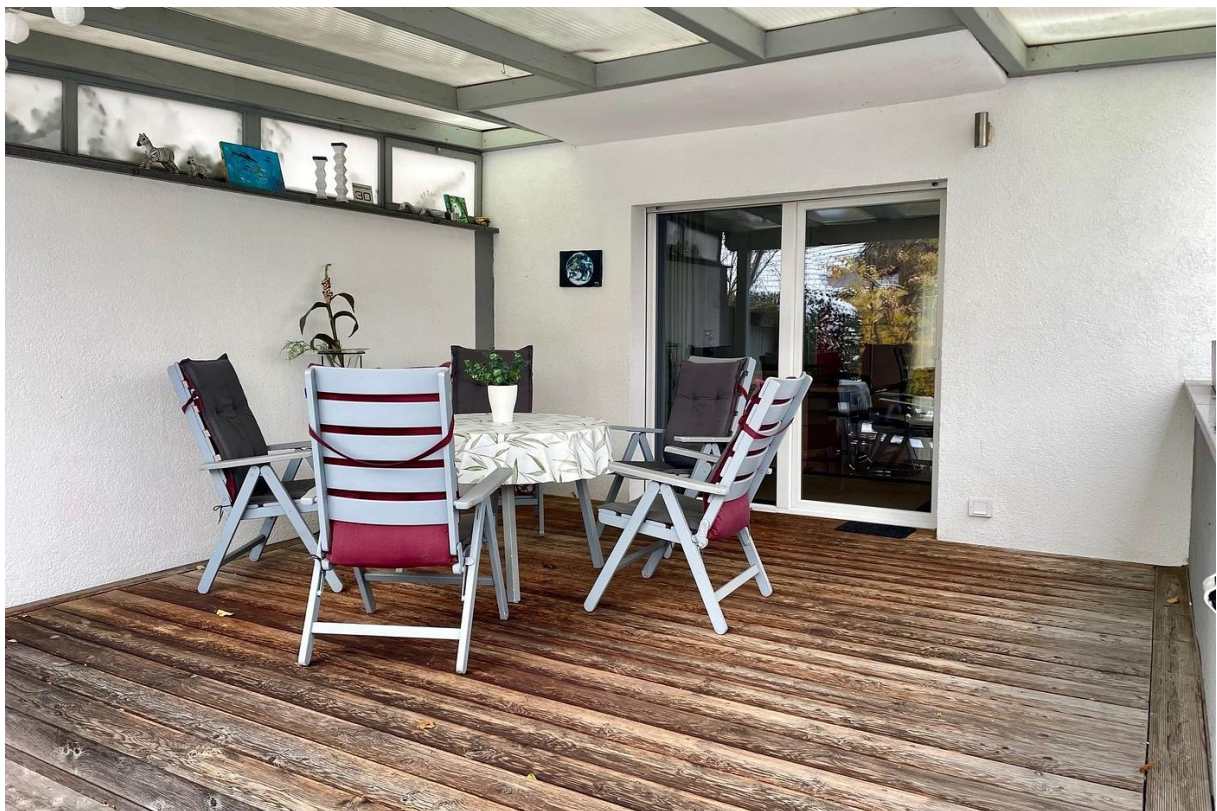
































# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

