



91154 Roth

Charmante 4-Zimmer-Wohnung – ruhig gelegen & familienfreundlich



295.900 €

Kaufpreis

114 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

andrea.wolf@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	114 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	295.900 €
Hausgeld	500 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1987
----------------	------

Zustand

Baujahr	1987
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche



Befuerung

Öl



Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügiger Wohnbereich mit großen Fensterflächen und Zugang zum Balkon
- geräumiger Balkon mit Holzbodenbelag und Sichtschutz
- Essbereich separat bzw. gut abgrenzbar, mit Dachflächenfenster für zusätzliches Tageslicht
- Küche mit Einbauküche in Holzoptik, umfangreiche Ober- und Unterschränke
- Abstellraum direkt an die Küche angrenzend
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche mit Glasabtrennung, WC und Waschbecken
- zusätzliches Gäste-WC
- Eingangsbereich mit großem Einbauschränk für viel Stauraum
- Teppichboden in Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur
- Holzfenster

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der charmanten Wohnung.



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 4-Zimmer-Wohnung bietet viel Platz für den Familienalltag und eine klare, gut nutzbare Aufteilung. Helle Räume, praktische Staumöglichkeiten und ein schöner Außenbereich schaffen ein Zuhause, in dem sich Alltag und Freizeit angenehm verbinden lassen.

Beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der mit einer großen, integrierten Schranklösung punktet.

Der Wohnbereich wirkt offen und einladend und bietet genügend Fläche für eine gemütliche Sofaecke sowie zusätzliche Möbel. Angrenzend liegt der Essbereich, der sich ideal als zentraler Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten eignet. Die Küche ist separat gehalten und mit vielen Schränken und Arbeitsfläche ausgestattet, sodass Kochen auch mit mehreren helfenden Händen gut funktioniert.

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Schlafzimmer ist ruhig und großzügig geschnitten. Die weiteren Zimmer bieten gute Stellflächen und eignen sich je nach Bedarf für ein oder zwei Kinderzimmer sowie einen zusätzlichen Raum für Homeoffice oder Hobby.

Das Badezimmer ist zeitlos gefliest und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche, ein . Das ist besonders praktisch, wenn es morgens schnell gehen muss und abends dennoch Zeit für ein entspanntes Bad bleibt.

Ein echtes Plus ist der Balkon mit Holzdielen, der als geschützter Platz im Freien genutzt werden kann, zum Beispiel für eine kleine Sitzecke oder als Bereich zum Durchatmen nach einem langen Tag.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 08.08.2027.
Baujahr lt. Energieausweis: 1987
Endenergieverbrauch beträgt 94,0 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Energieeffizienzklasse ist C

Lage

Die Wohnung liegt in einem gewachsenen Wohngebiet in Roth- OT Rothaurach, das sich im Alltag angenehm ruhig anfühlt und gleichzeitig kurze Wege für Familie, Beruf und Freizeit bietet. Rund um die Straße finden sich viele typische Wohnstraßen mit wenig Durchgangsverkehr, dazu ein Umfeld, das durch eine ausgewogene Altersstruktur geprägt ist.

Für den täglichen Bedarf ist ein Supermarkt in der Nähe und damit gut erreichbar. Auch Arztpraxen, sowie das Klinikum sind im näheren Umfeld vorhanden, was im Familienalltag für zusätzliche Sicherheit sorgt.

Besonders familienfreundlich ist die Umgebung durch mehrere Spielplätze, die sich in der Nähe befinden und spontan zu kleinen Auszeiten im Freien einladen. Ergänzend dazu gibt es mit dem TSV Rothaurach eine Sportstätte in der Nähe, ideal für Vereinsleben, Training und Bewegung nach der Schule.



In Roth stehen mehrere Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen zur Verfügung. Damit sind Betreuung und Schulstart gut planbar, ohne lange Wege in Kauf nehmen zu müssen.

Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 100 m entfernt. So sind Wege innerhalb Roths unkompliziert. Für Pendler ist auch die Bahnanbindung interessant. Der Bahnhof Roth ist mit dem Auto oder Bus in wenigen Minuten erreichbar. Mit dem Pkw ist die B2 zügig erreichbar und verbindet Roth in Richtung Nürnberg und Schwabach. Der Flughafen Nürnberg liegt je nach Verkehr ca. 30 bis 40 km entfernt und ist mit dem Auto in rund 30 bis 40 Minuten erreichbar.

Die unmittelbare Umgebung wirkt stabil und gepflegt. In der Nachbarschaft ist der Leerstand niedrig, was für eine gefragte Wohnlage spricht. Gleichzeitig bietet Roth als Kreisstadt eine gute Mischung aus Infrastruktur, Freizeitmöglichkeiten und Nähe zur Metropolregion Nürnberg.

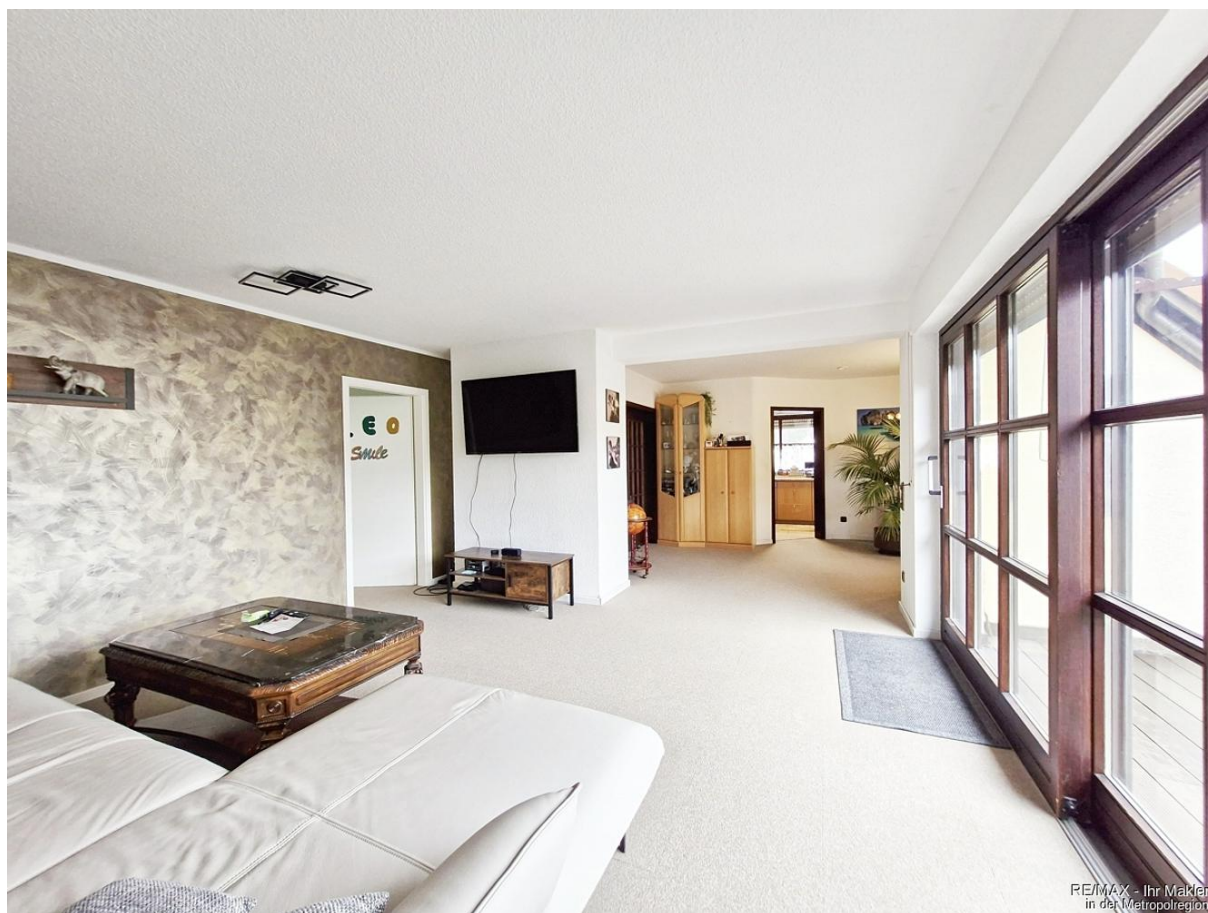
Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.8.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.
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

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.



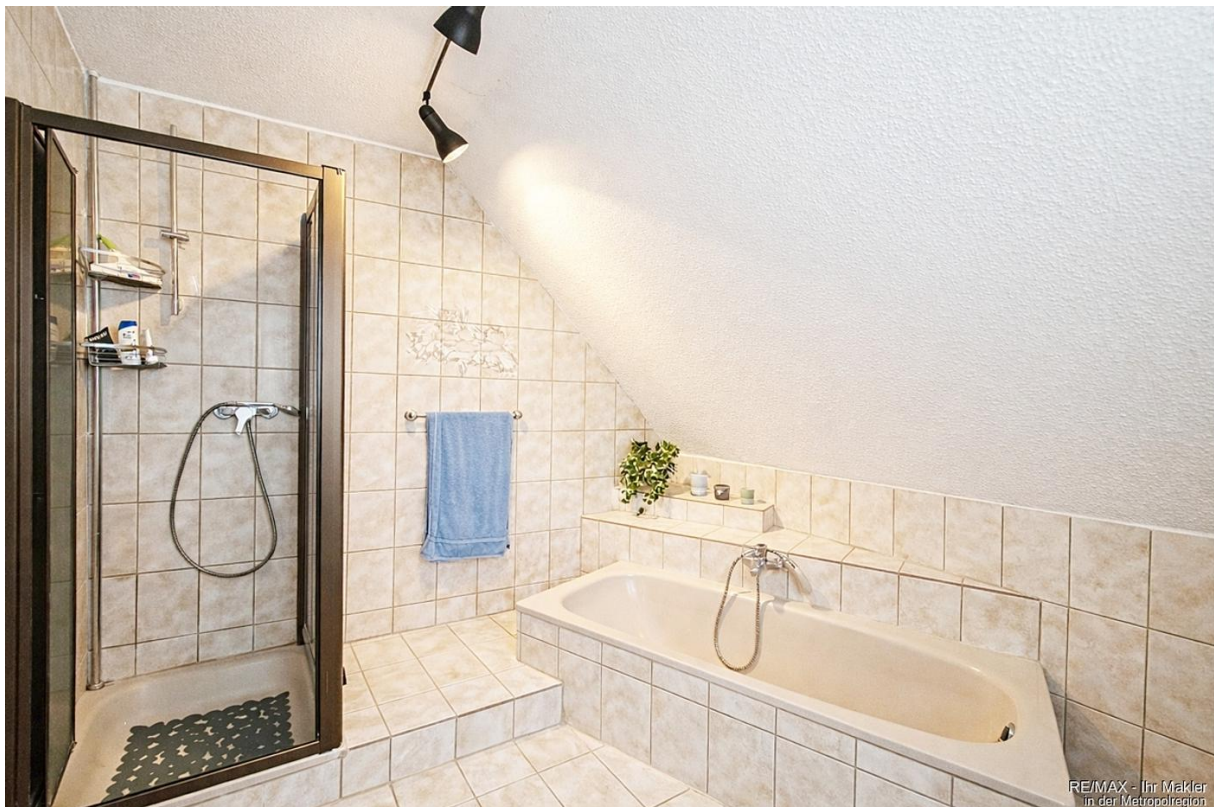








RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion







Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für
RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26
RE/MAX - 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. 0151 / 115 503 64

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion