



## 91154 Roth

# Gepflegte 3 1/2 Zimmer Wohnung mit Loggia und KfZ Stellplatz in Roth-Nord



**265.000 €**

Kaufpreis

**99,79 m²**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Klaus Meier

Tel.: 004991124777500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Wohnfläche               | 99,79 m² |
| Zimmer                   | 3,5      |
| Balkone / Terrassen      | 1        |
| Balkon / Terrassenfläche | 9 m²     |
| Stellplätze              | 1        |

### Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | 1.12.2026  |
| Ab-Datum     | 01.12.2026 |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1979     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Kaufpreis       | 265.000 €        |
| Hausgeld        | 325 €            |
| Aussen-Courtage | 3,57% inkl. ges. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 20.02.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 1979        |
| Primär-Energieträger      | OEL         |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 112.80      |



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Kabel / Sat-TV ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung entspricht im Wesentlichen dem Baujahr.

Wohn- und Schlafzimmer sind mit Laminat belegt, das Kinderzimmer hat einen Korkfußboden. Die restlichen Räume in der Wohnung haben Bodenfliesen.

Beheizung erfolgt durch eine Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.

Hausmeister- und Winterdienst ist vorhanden.



## Beschreibung

---

Großzügige, gepflegte 3 1/2-Zimmer-Wohnung mit großer, nach Süden ausgerichteter Loggia.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 1979 errichteten und 2004 sanierten 9-Familienhauses. Im Hof kann Ihr Fahrzeug auf dem dazugehörigen Stellplatz auf dem Grundstück abgestellt werden.

Über den Flur erreichen Sie die großzügige Diele, über die alle anderen Wohnräume erreichbar sind. Zum Wohnzimmer hin ist die Diele offen. Das Elternschlafzimmer ist sehr großzügig und bietet viele Abstellmöglichkeiten. Wohn- und Kinderzimmer sind nach Süden hin ausgerichtet, die Loggia kann über das Wohnzimmer betreten werden.

Es ist eine ältere Einbauküche mit Elektrogeräten vorhanden, die im Preis enthalten ist. Neben der Küche befindet sich eine kleine Speise mit Fenster.

Das Badezimmer ist ein Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch. Daneben befindet sich das WC.

Zur Wohnung gehört ein großes Kellerabteil. Gemeinschaftliche Flächen für Fahrräder und ein Trockenraum sind vorhanden.

## Lage

---

Im beliebten Rother Norden in guter Wohnlage.

Arzt, Grund- und Hauptschule, Kindergarten mit Kinderkrippe, Tankstelle, Supermarkt mit Metzger und Bäcker sind in einem Umkreis von ca. 300 m entfernt. Ebenso mehrere Haltestellen der Stadtbuslinie. Ins Stadtzentrum sind es ca. 900 m.

## Sonstige Angaben

---

Die Rücklagen der Hausgemeinschaft betragen zum 31.12.25 ca. Euro 30.316,00, anteilig auf die Wohnung somit ca. Euro 3.838,00.

Das monatliche Hausgeld inkl. Heizung beträgt derzeit Euro 325,00.

Davon sind ca. mtl. Euro 103,75 nicht umlegbar, darin enthalten sind Euro 43,78 Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

Die Wohnung ist voraussichtlich ab dem 1.12.2026 zur Nutzung frei.

























