



## 90552 Röthenbach an der Pegnitz

# Helles 2 Zimmer Apartment im Denkmalschutzobjekt



**189.000 €**

Kaufpreis

**60 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**10 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**MAURI HOME GmbH**

Olaf Maurischat

Tel.: 017680445528

[verwaltung@maurihome.com](mailto:verwaltung@maurihome.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	2025-08-01
denkmalgeschützt	✓

### Zustand

Baujahr	1903
letzte Modernisierung	2004
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	189.000 €
Hausgeld	170 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	14.01.2025
gültig bis	13.01.2035
Baujahr (Haus)	1903
Energieverbrauchskennwert	125
Primär-Energieträger	Erdgas H
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung wurde mit Laminatböden ausgestattet. Elektro- und Wasserleitungen wurden 2004 erneuert. Auch die alten Fenster wurden 2004 durch hochwertige, doppeltverglaste Fenster ersetzt.



## Beschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung in einem denkmalgeschützten Altbau aus dem Jahr 1903 bietet auf einer Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept: Zwei helle Zimmer, ein Badezimmer mit Fenster und Badewanne sowie ein Abstellraum und Küche.

Der Wohnbereich überzeugt durch helles Laminat, während das Badezimmer und die Küche mit Fliesen ausgestattet sind. Die Zentralheizung aus dem Jahr 2005 wird mit Gas betrieben. Zusätzliche 10m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellerabteil und ein Abstellraum sorgen für praktischen Stauraum.

Das gesamte Haus wurde 2004 saniert und ist in einem gepflegten Zustand. Die sehr gut geschnittene Wohnung eignet sich optimal für Singles und Paare aber auch für Kapitalanleger und Kurzzeitvermietung.

## Lage

Röthenbach an der Pegnitz, eine charmante Stadt im Landkreis Nürnberger Land, bietet eine ideale Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Die Stadt liegt etwa 15 Kilometer östlich von Nürnberg und ist durch ihre gute Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, besonders attraktiv. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus, alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und die neue Mitte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung profitiert von einer hervorragenden Anbindung an den Nahverkehr: Der Röthenbach-Pegnitz Bahnhof ist nur etwa 850 Meter entfernt und in ca. 10 Gehminuten erreichbar, wodurch eine schnelle Verbindung nach Nürnberg und in die umliegenden Regionen gewährleistet wird. Für den täglichen Einkauf gibt es mehrere Supermärkte im Umkreis von 1 Kilometer. Für die medizinische Versorgung sind Apotheken und Ärzte ebenfalls im Umkreis von etwa 1 Kilometer verfügbar.

Freizeitmöglichkeiten finden sich im nahegelegenen Pegnitzgrund, der nur ca. 400 Meter entfernt liegt und zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten in der Natur einlädt. Außerdem bietet das Stadtgebiet diverse Restaurants, Cafés und Sportvereine, die fußläufig erreichbar sind. Das beliebte Röthenbacher Freibad ist schnell mit dem Fahrrad erreichbar.

## Sonstige Angaben

Provision  
3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Bestichtigungstermine:  
Nach Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten können Besichtigungstermine zeitnah vereinbart werden.

Alle Angaben beruhen auf den Angaben der Eigentümer. Für deren Richtigkeit übernimmt die MAURI HOME GmbH keinerlei Haftung.





