



## 90552 Röthenbach a d Pegnitz

# DHH mit großem Grundstück in Röthenbach an der Pegnitz



**595.000 €**

Kaufpreis

**118 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1173 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

**ALEXANDER GROSS**  
IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**ALEXANDER GROSS Immobilien GmbH**

Alexander GROSS  
Tel.: +49 9123 97010  
[info@gross-immo.de](mailto:info@gross-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.173 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	26 m <sup>2</sup>

### Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.12.2025

### Zustand

Zustand renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.10.2025
gültig bis	18.10.2035
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	340,9
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Baujahr (Haus)	1930+1985



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuierung

Gas	✓
-----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

offene Küche	✓
Einbauküche	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

## Beschreibung zur Ausstattung

weitere Details:

- renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus (größtenteils Baujahreszustand) mit Garage
- Gaszentralheizung aus 2021
- Garage mit Schwingtor (Platz für weitere vorhanden)
- Terrasse mit rd. 26 qm vor dem Haus
- Gartenhäuschen für Garten - und Freizeitgeräte
- pflegeleicht angelegter Garten / Grünfläche mit wunderschöner Freizeitfläche und altem Baumbestand



## Beschreibung

In angenehmer, ruhiger Lage eines Wohngebietes steht diese renovierungs - und sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit Garage aus den 1930/60er und 1980er Baujahren mit idyllischem großem Grundstück...

Das Haus ist folgendermaßen unterteilt:

Erdgeschoss: ca. 70 m<sup>2</sup>. Großes, helles Wohn-Esszimmer, eine offene Küche mit Sitzbereich und Terrassenzugang, Gäste-WC, Diele mit Garderobenmöglichkeit.

Obergeschoss/Dachgeschoss: ca. 50 m<sup>2</sup>, praktisch auf 2 Schlaf-/oder Kinderzimmer, ein Bad mit Badewanne, Waschtisch und Toilette, sowie ein Flur/Diele mit Abstellmöglichkeiten.

Untergeschoss/Keller: Das Anwesen ist teilweise unterkellert. Heizungsraum inkl. Waschküche; diverse andere Räumlichkeiten für Lager - und Freizeitaktivitäten sind im Gartenbereich in weiteren Anbauten und Schuppen vorhanden.

Eine Garage mit manuell bedienbarem Schwingtor wurde in den 1960er Jahren erbaut, weitere Außenstellplätze in der Garagenzufahrt und den großzügigen Freiflächen vorhanden.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 1.173 qm mit einem schönen, großen, gewachsenen Garten mit Gartenhäuschen, sowie pflegeleichte Rasenflächen, Hecken und Sträuchern und beeindruckenden Bäumen.

Die herrliche Terrasse mit direktem Gartenzugang lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Vorstellbar wäre auch das Grundstück zu teilen in ein Grundstück mit vorhandener Doppelhaushälfte und ein weiteres Baugrundstück für eine Wohnbebauung.

## Lage

### ALLGEMEINE LAGE

Diese Doppelhaushälfte bietet eine erstklassige Wohnlage in Röthenbach an der Pegnitz. Die Immobilie vereint die Vorzüge des naturnahen Wohnens in ruhiger, familienfreundlicher Umgebung mit der hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Die perfekte Verkehrsinfrastruktur, die umfassende Nahversorgung sowie die ausgezeichneten Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten machen diesen Standort zu einer bevorzugten Wohnadresse für Familien und alle, die Lebensqualität mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Die Lage zwischen Pegnitztal und Moritzberg garantiert hohen Freizeitwert und Naherholung direkt vor der Haustür, während die Großstadt Nürnberg mit all ihren Angeboten in nur 17 S-Bahn-Minuten erreichbar ist.

### WOHNLAGE UND UMGEBUNG

Die Objektstraße befindet sich in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Straße zeichnet sich durch ihre familiäre Nachbarschaft und den hohen Wohnwert aus. Das Anwesen bietet durch sein großes Grundstück einen besonders großzügigen Freiraum und ermöglicht privates Wohnen im Grünen.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von:

Gepflegten Wohnstraßen mit gewachsener Nachbarschaftsstruktur  
Grünflächen und naturnahen Bereichen in fußläufiger Entfernung  
Ruhiger Wohnatmosphäre bei gleichzeitig guter Infrastrukturanbindung



Familienfreundlichem Charakter mit Spiel- und Freizeitmöglichkeiten

## Sonstige Angaben

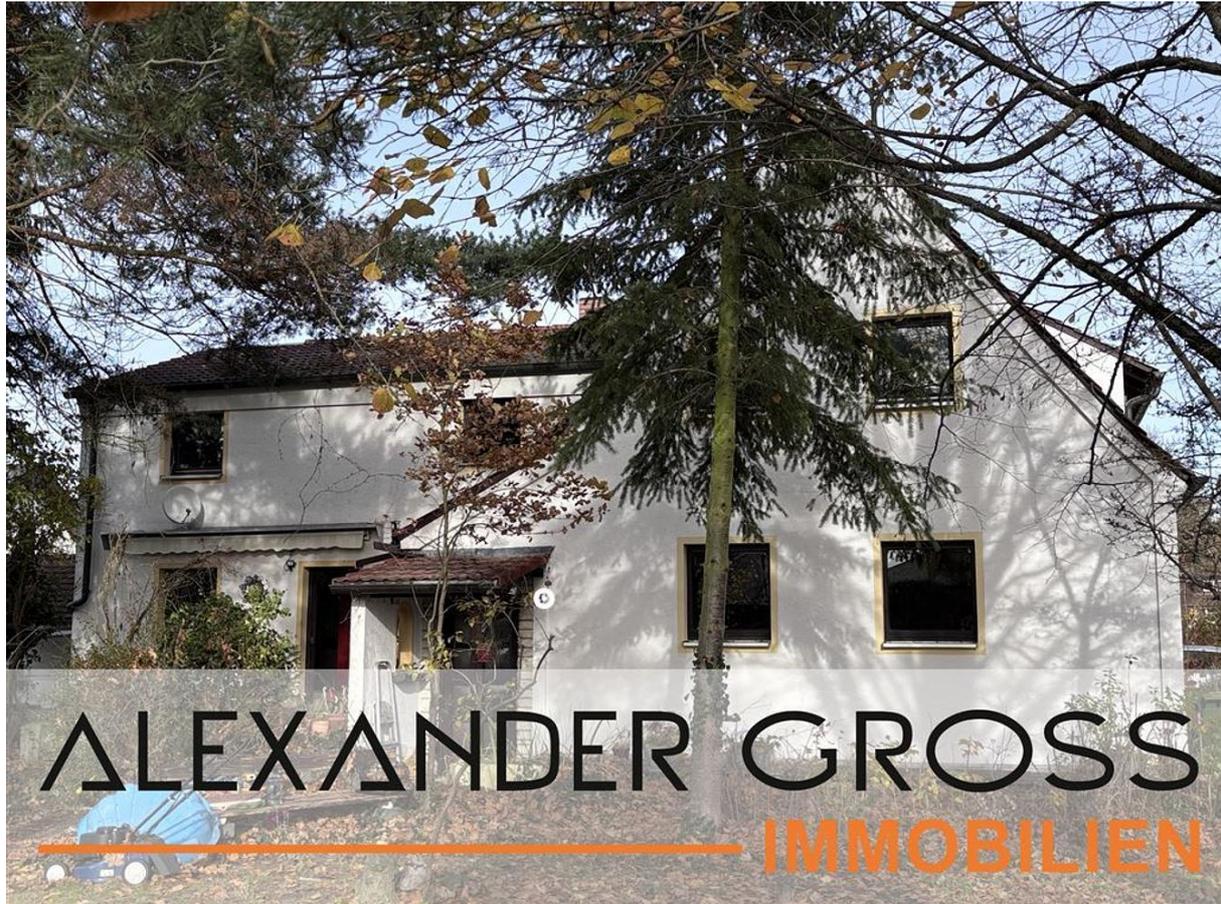
Wir bitten um Beachtung, dass direkt an den Eigentümer gerichtete Kaufanfragen und Besichtigungen nicht erwünscht sind. Kontaktaufnahme bitte nur direkt über unser Maklerbüro.

Das Anwesen ist bereits geräumt und kann kurzfristig bezogen werden.

Hinweis: Alle Daten und Angaben zum angebotenen Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers, aus diesem Grund können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Weitere Details, Informationen und Unterlagen erhalten Sie bei konkretem Interesse gerne auf Anfrage im Rahmen einer Objektbesichtigung.  
Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im Grundriss eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.

Beim Kauf dieses durch uns vermittelten Objektes ist für den Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 2,98 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.



















▼ 1. Untergeschoss



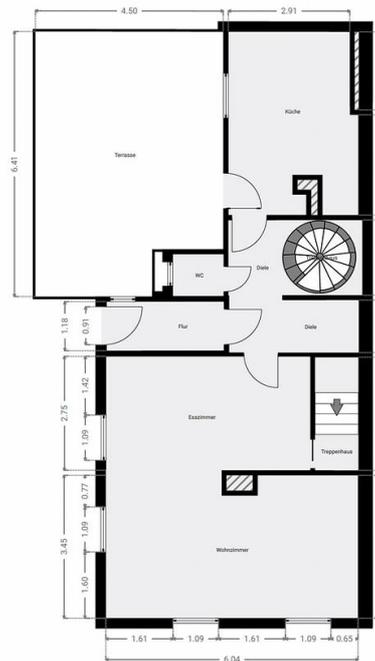
Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechteckigen Räumen wird das gewichtete Raummaßmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingemessen. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

ALEXANDER GROSS  
IMMOBILIEN

▼ Erdgeschoss



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechteckigen Räumen wird das gewichtete Raummaßmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

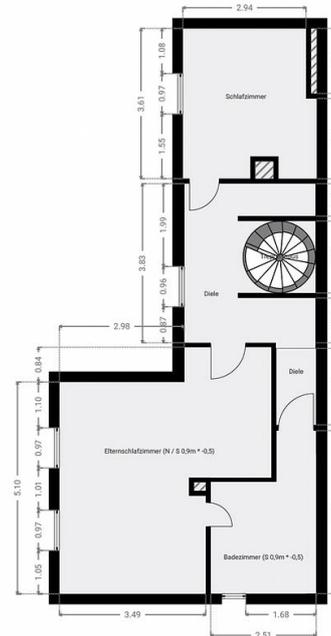
Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingemessen. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

ALEXANDER GROSS  
IMMOBILIEN

Plan 1/12

▼ Dach



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechteckigen Räumen wird das gewichtete Raummaßmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingemessen. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

ALEXANDER GROSS  
IMMOBILIEN