



90574 Roßtal

Die Wohnung für den handwerklich Begabten, mit Gartenanteil



149.000 €

Kaufpreis

75 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

claus.hertel@remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1970
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	149.000 €
Hausgeld	185 €
Aussen-Courtage	3,57% vom

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1970
----------------	------



Ausstattung

Küche

Einbauküche



Heizungsart

Zentralheizung



Beschreibung zur Ausstattung

Die Teilsanierte Wohnung befindet sich im Hochparterre des Anwesens. Die Wohnung ist aufgeteilt in einem Wohnbereich im Hochparterre und im Untergeschoss. Im oberen Bereich befindet sich das Wohnzimmer, der Koch- und Essbereich und ein Anbau als weiteres 3tes Zimmer mit Zugang zur Terrasse und dem eigenen Gartenanteil. Im Untergeschoss haben Sie ein Schlafzimmer und das 1te Bad. Das 2te Bad ist außerhalb der Wohnung über das Treppenhaus begehbar.

Die jetzige Eigentümerin hat nach dem Erwerb im Jahre 2017 einige Sanierungen in der Wohnung durchgeführt.

- neue Elektrik
- neue Kunststofffenster mit Außenrollos
- neue Bodenbeläge als Laminat
- neue Heizkörper
- Wände neu verputzt und gestrichen
- Deckenstrahler in allen Zimmern, Flur und Bad im Untergeschoss
- oberes Bad außerhalb der Wohnung neu mit neuen Leitungen
- in der Küche auch neue Wasserleitungen
- das Bad im Untergeschoss ist ca. 10 Jahre alt
- zum Teil neue Wasserleitungen

Das 3te Zimmer mit Zugang zum Garten wird im Jahre 2025 abgerissen und in Holzständerbauweise neu aufgebaut. Der genehmigte Plan, in Farbe, ist im Exposé mit Objektunterlagen enthalten. Der Bauantrag ist genehmigt und die Kosten werden von der Eigentümergemeinschaft getragen.

Mehr dazu gerne bei der Abstimmung zu einem Besichtigungstermin oder vor Ort beim Besichtigungstermin.



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.

Das im Jahre 1970 erbaute Anwesen mit seinen 4 Einheiten, wurde in den 90er Jahren saniert und auf den heutigen Standard gebracht. Die Fassade mit Vollwärmmedämmung, das Treppenhaus und die Öl-Zentralheizung. Die Wohnung selber wurde von 2018 bis 2020 Teilrenoviert. Die kleine Wohngemeinschaft ist sehr homogen. Das nächste Haus steht weiter oben in der Straße, somit haben Sie kein konkretes gegenüber und freien Blick über die ganze Gemeinde. Das Rathaus und der Marktplatz sind in unmittelbarer Nähe und somit haben Sie keine großen Wege für Erledigungen und die wichtigsten Feste in Roßtal zu besuchen. Parkplatzmöglichkeiten gibt es ausreichend um die Immobilie. Da es sich um eine Einbahnstraße handelt und es direkt am Stadtkern liegt, haben Sie auch wenig Fahrzeugverkehr vor dem Haus. Ein Kellerabteil von außen begehbar ist vorhanden.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 04.06.2034
Baujahr lt. Energieausweis: 1970
Energieverbrauch beträgt 116,76 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl
Die Energieeffizienzklasse ist "D"

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.
Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Roßtal eine attraktive Gemeinde im Westen des Landkreises Fürth. Hier wohnt es sich richtig angenehm! Über die nahe B14 kommen Sie leicht nach Nürnberg oder in die Gegenrichtung nach Ansbach. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Banken und Vieles mehr gibt es vor Ort. Für Freizeit und Sport ist ebenfalls viel geboten. Die Golfanlage Stein liegt ca. 15 Minuten Fahrweg entfernt. Wald und Wiese sind ausreichend vorhanden und Sportvereine gibt es auch in Hülle und Fülle. Auch Kulturelles hat Roßtal zu bieten. Der S-Bahnhaltepunkt bietet eine schnelle Anbindung ins Zentrum von Nürnberg und weiter in die Republik.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2034.
Endenergiebedarf beträgt 116.76 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. 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 Verliebungstermin. 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.





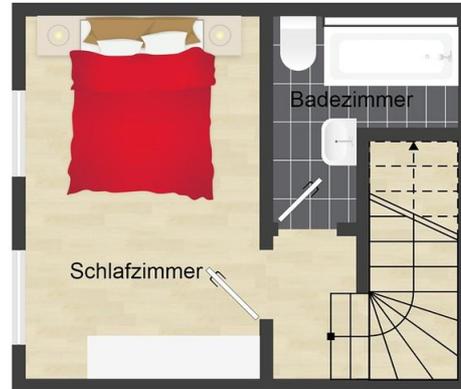








Erdgeschoss



Untergeschoss

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

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. 0163 / 70 80 455

RE/MAX Immobilien

Gerhard Lehmeier

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-lehmeier.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion