90574 Roßtal

Platz für Generationen! Zweifamilienhaus in Roßtal! Zzgl. Dachgeschoss!



515.000 €
Kaufpreis

176 m²
Wohnfläche

831 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Ringler Immobilien
Norbert Ringler
Tel.: +49 9872 8212
info@ringler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	176 m²
Grundstücksfläche	831 m²
Zimmer	6
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	515.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,38 % €
Aussen-Courtage	2,38 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.07.2024
gültig bis	02.07.2034
Baujahr (Haus)	1968
Endenergiebedarf	272.1
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Zustand

Baujahr	1968

Ausstattung

Befeuerung

Öl	✓

Stellplatzart

Garage	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Das Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1968 erbaut und befindet sich in ruhiger Wohnlage von Roßtal. Die Immobilie verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten sowie zwei Garagen mit anschließenden Geräteraum. Das Dachgeschoss erreicht man über die zentrale Haustreppe und kann zu einer weiteren Wohneinheit ausgebaut werden. Nach Ausbau stehen hier weitere ca. 52 m² Wohnfläche zur Verfügung. Das Dachgeschoss hat eine Raumhöhe von 2,30 Meter. Wasser/Abwasser und Heizung befindet sich bereits im Dachgeschoss und die Wände sind eingezogen.

Im Erdgeschoss der Immobilie befindet sich eine abgeschlossene 3 Zimmer Wohnung mit ca. 88 m² Wohnfläche. Über die Diele am Eingang kommt man ins Wohnzimmer sowie in einen weiteren Wohnraum. Über das Wohnzimmer gelangt man auf den Balkon mit Blick auf den schönen Garten. An die Diele schließt ein Flur an, von dort geht es ins Schlafzimmer, die Küche, das Badezimmer sowie zum separate WC.

Die 3 Zimmer Wohnung im Obergeschoss ist analog zum Grundriss der Erdgeschosswohnung.

Die Wohnungen sind sanierungsbedürftig und die Ausstattung stammt aus dem Baujahr 1968. Die Immobilie ist voll unterkellert. Hier befindet sich der Heizraum, das Öllager sowie weitere Räumlichkeiten.

Heizung, Dach und Fenster wurden in den letzten ca. 20-30 Jahren ausgetauscht.

Das Haus wird über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2006 beheizt.
Ein Energiebedarfsausweis ist vorhanden.
Der Energiebedarfskennwert beträgt 272,1 kWh (m²a).
Dies entspricht der Energieeffizienzklasse H.
Baujahr der Immobilie 1968.

Lage

Der Markt Roßtal liegt ca. 15 Kilometer westlich von Nürnberg. Im Süden von Roßtal verläuft die Bundesstr. 14, ansonsten ist Roßtal mit seinen Nachbarorten durch Staats- und Kreisstraßen verbunden. Zum Autobahnnetz bestehen Verbindungen über die B 14 zur Anschlussstelle Neuendettelsau auf die A 6 und zur Südwesttangente an der Anschlussstelle Nürnberg-Schweinau. Der S-Bahnhof Roßtal befindet sich direkt gegenüber des Mehrfamilienhauses. Von hier aus erreicht man im 20/40 Minutentakt die Städte Nürnberg u. Ansbach. Busverbindungen in die Nachbargemeinden sind ebenfalls vorhanden.

Vor Ort befinden sich Einkaufmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, mehrere Kindergärten, eine Grund- sowie eine Mittelschule. Weiterführende Schulen sind in Stein, Zirndorf, Oberasbach und Heilsbronn vorhanden.















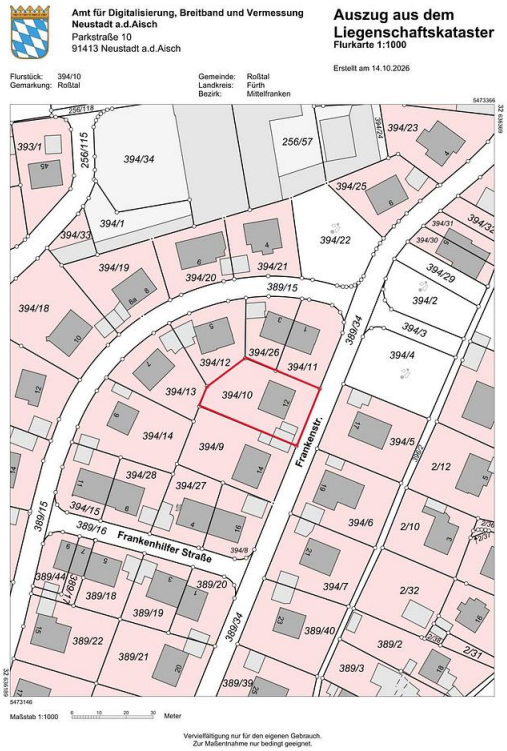
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Neustadt a.d.Aisch
Parkstraße 10
91413 Neustadt a.d.Aisch
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000
Erstellt am 14.10.2026
Flurstück: 394/10
Gemarkung: Roßtal
Gemeinde: Roßtal
Landkreis: Fürth
Bezirk: Mittelfranken
Frankenstr.
Frankenhilfer Straße
Maßstab 1:1000
Meter
Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

