



90552 Röthenbach

Gepflegtes, teilsaniertes Dreifamilienhaus in Röthenbach/Peg.



1.090.000 €

Kaufpreis

286 m²

Wohnfläche

680 m²

Grundstücksfläche

11

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Barbara Räbel

Tel.: 0911 230-3400

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	286 m ²
Nutzfläche	111 m ²
Gesamtfläche	397 m ²
Grundstücksfläche	680 m ²
Zimmer	11
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Balkon / Terrassenfläche	37 m ²
vermietbare Fläche	286
Wohneinheiten	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.10.2026
Ab-Datum	01.10.2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.090.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	04.07.2023
gültig bis	03.07.2033
Baujahr (Haus)	1970
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	182,00



Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	2024
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	teilsaniert



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Befuerung

Gas ✓

Dachform

Satteldach ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Erstbezug nach Teilsanierung
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- S-Bahn-Anschluss
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
- 3-Fam.-Haus, Baujahr ca. 1970
- Grundstück: ca. 680 m²
- Gesamtwohnfläche: ca. 288 m²
- 3 separate Wohneinheiten
- Erdgeschoss: 4 Zimmer, ca. 106 m²
- Obergeschoss: 4 Zimmer, ca. 107 m²
- Dachgeschoss: 3 Zimmer, ca. 75 m²
- leerstehend und nach Sanierung bislang unbewohnt
- geeignet für Eigennutzung, Kapitalanlage oder Mehrgenerationenwohnen
- umfassende Sanierung 2022–2024
- neue Gasheizung
- Elektrik vollständig erneuert
- Abwasser- und Leitungsrohre erneuert
- neue Kunststofffenster, teilweise neue Rollläden
- neue Hauseingangs- und Wohnungseingangstüren
- Fassadenreinigung und Wärmeputz
- moderne Gegensprechanlage
- neue Heizungssteuerung in jeder Wohnung
- EG: neues Bad mit Badewanne und Dusche, separates WC
- OG: renoviertes Bad im Retro-Stil, separates WC
- DG: neu renoviertes Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen von EG und OG
- neuer Vinylboden im DG sowie in der Küche des EG
- Fliesen in Küchen-, Flur- und Sanitärbereichen
- Kachelofen im EG aktuell nicht Betrieb, Kaminanschluss ist vorhanden
- dekorative Kachelöfen mit Anschluss an die Gasheizung im Wohnzimmer sowie im Kaminzimmer im OG



- Balkon im OG mit Blick ins Grüne
- Balkon am DG grundsätzlich möglich, Genehmigung liegt vor
- je Wohnung eigener Gartenanteil
- je Wohnung großzügiger Kellerraum
- gemeinschaftlicher Trockenraum und Waschküche
- Waschküche mit Gartenzugang



Beschreibung

Das im Jahr ca. 1970 errichtete Dreifamilienhaus befindet sich auf einem ca. 680 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfangreich saniert und ist seit Abschluss der Arbeiten im Jahr 2025 unbewohnt. Die drei abgeschlossenen Wohneinheiten bieten insgesamt ca. 288 m² Wohnfläche und ermöglichen unterschiedliche Nutzungskonzepte – von der klassischen Vermietung über die vollständige Eigennutzung bis hin zum Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach.

Die ca. 106 m² große Erdgeschosswohnung verfügt über vier Zimmer und wird insbesondere durch ihre großzügige Wohnküche geprägt. Das Wohnzimmer bietet neben dem dekorativen Kachelofen Zugang zur Terrasse und zum zugehörigen Gartenanteil. Die Wohn- und Schlafräume sind mit Eichenparkett ausgestattet, während in der Küche ein neuer Vinylboden verlegt wurde. In den übrigen Bereichen befinden sich Fliesen. Das Badezimmer wurde neu renoviert und verfügt über Badewanne und Dusche. Ein separates WC ergänzt die sanitäre Ausstattung.

Die ca. 107 m² große Wohnung im Obergeschoss umfasst ebenfalls vier Zimmer. Auch hier bildet eine großzügige Wohnküche einen zentralen Bereich. Vom Wohnzimmer und Schlafzimmer besteht Zugang zum Balkon, von dem sich ein schöner Blick ins Grüne und über die Stadt bietet. Eine Besonderheit dieser Wohnung ist das individuell gestaltete, im Retro-Stil renovierte Badezimmer. Ein separates, neu ausgestattetes WC ist ebenfalls vorhanden. Das derzeit als Kaminzimmer bezeichnete Zimmer lässt sich flexibel beispielsweise als Esszimmer, Büro oder zusätzlicher Aufenthaltsraum nutzen. Eichenparkett ist in den Wohn- und Schlafräumen vorhanden, Fliesen in Küche, Flur und Bad. Auch dieser Wohnung ist ein eigener Gartenanteil zugeordnet.

Das Dachgeschoss bildet die dritte Wohneinheit mit ca. 75 m² Wohnfläche und drei Zimmern. Die Wohnung umfasst eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Büro sowie ein großzügiges Wohnzimmer. Das Badezimmer wurde neu renoviert und mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Die Böden bestehen überwiegend aus neuem Vinyl, der Flur ist gefliest. Für das Wohnzimmer besteht die Möglichkeit, einen Balkon anzubauen. Die entsprechende Genehmigung liegt bereits vor. Auch dieser Wohnung ist ein Gartenanteil zugeordnet.

Das Treppenhaus bewahrt durch den charakteristischen Fliesenspiegel und das Treppengeländer aus den 1970er-Jahren Elemente aus der Bauzeit und bildet damit einen gestalterischen Kontrast zu den modernisierten Wohnbereichen. Eine moderne Gegensprechanlage sowie eine neue Heizungssteuerung in jeder Wohnung ergänzen die technische Ausstattung.

Im Zuge der Sanierung wurden zwischen 2022 und 2024 wesentliche technische und bauliche Bereiche des Hauses erneuert. Hierzu gehört eine neue Gasheizung, die komplette Erneuerung der Elektrik sowie der Abwasser- und Leitungsrohre. Zudem wurden neue Kunststofffenster eingebaut und teilweise die Rollläden erneuert. Die Hauseingangstür und sämtliche Wohnungseingangstüren wurden ebenfalls ersetzt. Die Fassade wurde gereinigt und mit einem Wärmeputz versehen.

Das Kellergeschoss bietet jeder Wohnung einen großzügigen eigenen Kellerraum. Zusätzlich stehen ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie eine Waschküche zur Verfügung. Von der Waschküche besteht ein direkter Zugang zum Garten. Die Aufteilung der Außenflächen in zu den jeweiligen Wohnungen gehörende Gartenanteile ergänzt die drei Wohneinheiten um private Freiflächen.

Zu dem Mehrfamilienhaus gehört eine Garage sowie zwei Stellplätze im neu gepflasterten Hof.

Lage

Das Dreifamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage von Röthenbach an der Pegnitz. Die Stadt bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten,



Apotheken, Gastronomie sowie verschiedenen Dienstleistungsangeboten.

Für Familien stehen mehrere Kindertagesstätten und ein umfassendes Schulangebot mit Grund- und Mittelschule, Realschule und Gymnasium zur Verfügung. Zahlreiche Grün- und Landschaftsbereiche in und um Röthenbach bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung.

Auch verkehrlich ist der Standort gut angebunden. Über die S-Bahn-Linie S1 bestehen direkte Verbindungen nach Nürnberg und Lauf an der Pegnitz. Mit dem Auto sind die umliegenden Städte und die überregionalen Verkehrswege ebenfalls gut erreichbar. Nürnberg liegt nur rund 13 km entfernt. Damit verbindet Röthenbach die Vorteile einer gut ausgestatteten Stadt mit der Nähe zum Ballungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen.







































Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

