



90552 Röthenbach

Gepflegtes Zuhause mit tollem Ausblick in die Natur!
Röthenbach a.d.P. – Renzenhof



498.500 €

Kaufpreis

138,74 m²

Wohnfläche

482 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	138,74 m²
Grundstücksfläche	482 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1

Allgemeine Infos

Gruppennummer	12
---------------	----

Preise & Kosten

Kaufpreis	498.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1972
Energieverbrauchskennwert	199,70

Zustand

Baujahr	1972
---------	------



Ausstattung

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Das Objekt:

- Gepflegte Immobilie – immer vom gleichen Eigentümer sorgsam behandelt
- Geräumige Doppelhaushälfte ideal für die Familie
- 4 Zimmer mit ca. 138,74 m² Wohnfläche sowie Studio im Dachgeschoss
- Gepflegte Einbauküchen im Erdgeschoss sowie Studio inklusive
- Untergeschoss bietet Wellness, Aufenthaltsqualität sowie Lagermöglichkeiten
- Baujahr 1972 – Massivbauweise mit 30 cm
- Verschiedene Renovierungen bereits durchgeführt – u.a. Fenster, Sektionaltor, Dusche
- Wertige Öl-Zentralheizung (Baujahr 2010 – keine Austauschpflicht)
- Sonniger Garten mit toller Süd-Ausrichtung lädt zum Verweilen ein
- Garage mit praktischem Nebenraum
- Grundstück mit ca. 482 m²
- Sofort einzugsbereit

Das Erdgeschoss:

- Großzügiger, heller Wohnflair
- Große Fenster Richtung Garten schaffen schönen Blick in den Garten
- Offenes, großes Wohn- und Esszimmer auf zwei versetzten Ebenen
- Separate Wohnküche bietet Platz für kleinen Frühstückstisch
- Praktische Garderobenecke mit wertigem Einbauschränk
- Gäste-WC

Das Obergeschoss:

- Eltern-Schlafen mit Balkon-Zugang
- Überdachter Balkon für ruhige Momente
- 2 Kinderzimmer
- Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Das Studio:

- Platzangebot für Gäste, Hobbies und mehr
- Großer Raum mit Einbauküche und guter Belichtung
- Vielseitiger Nebenraum (ohne Fenster)

Das Untergeschoss:

- Wellness-Raum mit herrlicher Sauna
- Hochwertige Sitzecke und Tisch für gemütliche Abende
- Lagerraum
- Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Garten

Energetische Daten:

- B, 199,7 kWh, Heizöl, Bj. 2010, Energieeffizienzklasse F

Fazit:

Wer ein gepflegtes Zuhause sucht, den Charme der Doppelhaushälfte erkennt sowie die Vorzüge der Lage schätzt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

Die Lage:

- Ruhige, naturnahe Wohnlage im Ortsteil Renzenhof



- Wohnen im Grünen – umgeben von Wald und weitläufiger Natur
- Ideale Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und guter Erreichbarkeit
- Kurze Wege nach Röthenbach an der Pegnitz mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs
- Gute Anbindung an Nürnberg und die Metropolregion über das gut ausgebaute Straßennetz
- Öffentliche Verkehrsanbindung durch die Bushaltestelle in Renzenhof
- Kindergarten und Schulen sind in Röthenbach gut erreichbar
- Zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und Freizeit in der Natur

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN













