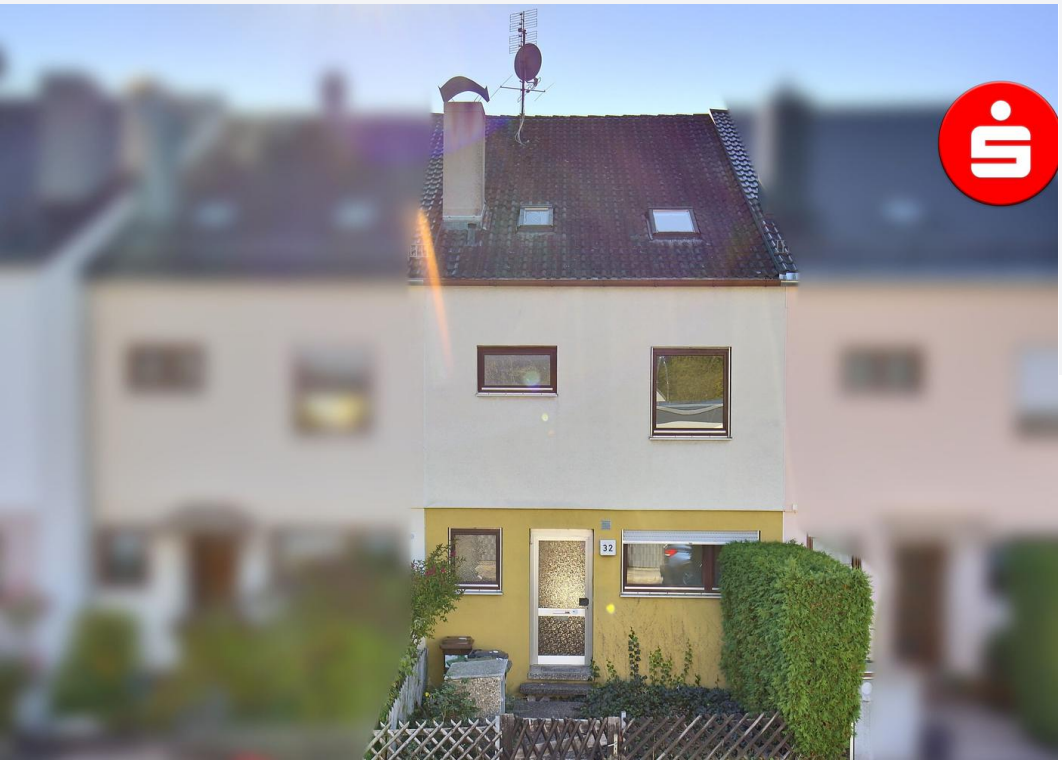
90552 Röthenbach

Reihenmittelhaus mit ausgebauten Dachstudio in Röthenbach



348.000 €
Kaufpreis

124 m²
Wohnfläche

117 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Barbara Räbel
Tel.: 0911 230-3400
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	124 m²
Grundstücksfläche	117 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1979
letzte Modernisierung	2005
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	348.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	13.10.2026
gültig bis	12.10.2036
Baujahr (Haus)	1979
Endenergiebedarf	140,10
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓

Befeuerung

Öl	✓

Dachform

Satteldach	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Reihenmittelhaus, Baujahr 1979
- Wohnfläche: ca. 124 m²
- Grundstücksfläche: ca. 117 m²
- 4 Zimmer zzgl. ausgebautem Dachstudio
- Erdgeschoss mit großem Wohn-/Esszimmer, Küche und Gäste-WC
- Obergeschoss mit 3 Schlafzimmern und Badezimmer
- Ausgebautes Dachstudio, Ausbau ca. 2000 durch Fachfirma
- Dachdämmung im Zuge des Dachgeschossausbaus
- Badezimmer und Gäste-WC aus ca. 2005
- Ölheizung, Baujahr 2004
- Fenster teilweise im Jahr 2007 erneuert
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat und Kork
- Süd-Ost-Terrasse mit Zugang vom Wohnzimmer
- Garten
- Vollunterkellerung
- 1 Garage im nahegelegenen Garagenhof

Beschreibung

Das im Jahr 1979 errichtete Reihenmittelhaus befindet sich im Stadtteil Seespitze von Röthenbach an der Pegnitz und verfügt über ca. 124 m² Wohnfläche auf einem ca. 117 m² großen Grundstück. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet eine klassische Raumaufteilung über Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss bildet das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer den zentralen Wohnbereich. Durch die Ausrichtung und den Zugang zur Süd-Ost-Terrasse erhält der Raum gute natürliche Belichtung. Von hier besteht ein direkter Zugang zum Garten, der den Wohnbereich um einen geschützten Außenbereich ergänzt. Die Küche ist separat angeordnet und bietet Platz für ihren persönlichen Küchentraum. Ein Gäste-WC vervollständigt das Raumangebot im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie das Badezimmer. Die Räume bieten unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich. Das im Jahr 2005 modernisierte Badezimmer sowie das ebenfalls aus diesem Jahr stammende Gäste-WC entsprechen einem späteren Ausstattungsstand als das ursprüngliche Baujahr des Hauses.

Das Dachgeschoss wurde etwa im Jahr 2000 durch eine Fachfirma zu einem Dachstudio ausgebaut. Im Zuge des Ausbaus wurde auch eine entsprechende Dachdämmung eingebracht. Das Studio erweitert die nutzbare Fläche des Hauses und eignet sich beispielsweise als Arbeits-, Hobby- oder zusätzlicher Aufenthaltsbereich.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 2004. Bei den Fenstern handelt es sich zum einen um Holzfenster aus dem Baujahr. Ein Teil der Fenster wurde im Jahr 2007 in moderne Kunststofffenster erneuert. Die Bodenflächen sind mit Fliesen, Laminat und Kork ausgestattet. Insgesamt weist das Haus einen dem Baualter entsprechenden baulichen und technischen Zustand auf; einzelne Bereiche sind renovierungsbedürftig und bieten Möglichkeiten für eine zeitgemäße Anpassung an individuelle Wohnvorstellungen.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt damit über zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Der Außenbereich umfasst die Süd-Ost-Terrasse sowie den zugehörigen Garten. Eine Garage befindet sich in einem nahegelegenen Garagenhof und ergänzt das Angebot um einen geschützten Stellplatz.

Lage

Röthenbach an der Pegnitz liegt östlich von Nürnberg und verbindet die Nähe zur Großstadt mit einem durch Wohngebiete, Grünflächen und die Pegnitz geprägten Umfeld. Der Stadtteil Seespitze ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet ein familiengerechtes Wohnumfeld.

Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im Stadtgebiet und sind je nach Standort mit kurzen Wegen erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen in Röthenbach verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und weitere Einrichtungen zur Verfügung. Das nahegelegene Pegnitztal sowie verschiedene Grün- und Naherholungsbereiche bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten.

Durch die S-Bahn-Anbindung ist Röthenbach an den öffentlichen Nahverkehr in Richtung Nürnberg angebunden. Über das Straßennetz sind sowohl Nürnberg als auch die umliegenden Städte und Gemeinden gut erreichbar. Damit eignet sich der Standort insbesondere für Familien und Berufspendler, die ein Wohnumfeld außerhalb des Nürnberger Stadtgebiets mit guter Anbindung an das Städtedreieck Nürnberg/Fürth/Erlangen verbinden möchten























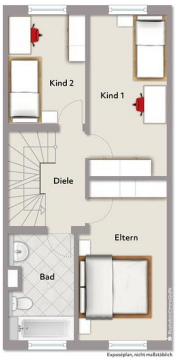




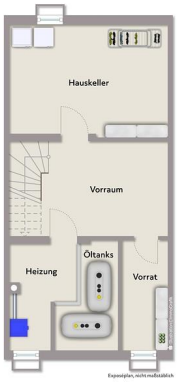





Terrasse
Wohnen
Essen
Diele
Küche
WC
WF


Kind 2
Kind 1
Diele
Eltern
Bad


Studio
Flur
Dachboden


Hauskeller
Vorraum
Öltanks
Heizung
Vorrat

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

Capital – Makler-Kompass – Top-Makler Nürnberg – Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche – Höchstes Kundenvertrauen 2020 – Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
Focus Money – Fairster Immobilien-Makler – 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut – Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland – Ausgabe 6/2021
Bellevue Best Property Agents 2021
98% zufriedene Kunden*

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

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg