## 90574 Roßtal

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit weitläufigem Grundstück in Roßtal-Raitersaich



**370.000 €**
Kaufpreis

**101,96 m²**
Wohnfläche

**810 m²**
Grundstücksfläche

**3**
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**
Clarissa Sonnleithner
Tel.: 0911 230-1731
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 101,96 m² |
| Grundstücksfläche | 810 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 4 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1956 |
| letzte Modernisierung | 2006 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 370.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Ausstelldatum | 05.05.2026 |
| gültig bis | 04.05.2036 |
| Baujahr (Haus) | 1956 |
| Endenergiebedarf | 234,20 |
| Primär-Energieträger | Öl |
| Wertklasse | G |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Ausstattung

| Allgemein | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung | ✓ |

| Bodenbelag | |
|---|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

| Befeuerung | |
|---|---|
| Öl | ✓ |

| unterkellert | |
|---|---|
| unterkellert | zum Teil |

| Bauweise | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

| Bad | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |

| Heizungsart | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

| Stellplatzart | |
|---|---|
| Garage | ✓ |
| Freiplatz | ✓ |

| Dachform | |
|---|---|
| Satteldach | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse

• Wohnfläche: ca. 101,96 m²
• Grundstücksfläche: 810 m²
• Baujahr: ca. 1956 (Modernisierung 2006)
• Zimmeranzahl: 3 große Zimmer
• Heizungssystem: Öl-Zentralheizung (Baujahr 2001)
• Fenstertyp: Kunststoffisolierglas (Einbau 2006)
• Dachform/-zustand: Satteldach, gedämmt und für Solar vorbereitet
• Sanitärausstattung: 2 Tageslichtbäder (EG mit Wanne und Dusche, OG nur WC)
• Küche: Inklusive Einbauküche ohne Kühlschrank
• Elektrik: Absicherung mit Kipp-FI-Schaltern
• Kellerart: Teilunterkellert
• Nebengebäude: Waschküche, Werkstatt, Dachboden
• Parken: Doppelgarage auf dem Grundstück

## Beschreibung

Die Immobilie wurde ursprünglich um das Jahr 1956 in massiver Bauweise auf einem 810 m² umfassenden Grundstück im Ortsteil Roßtal-Raitersaich errichtet. Das Anwesen besteht aus dem Haupthaus, einem funktionalen Nebengebäude, sowie einer Doppelgarage und wurde im Jahr 2006 in wesentlichen Gewerken modernisiert.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über den zentralen Eingangsbereich im Erdgeschoss. Hier liegen das geräumige Wohnzimmer und die separate, mit Einbauküche ausgestattete Küche sowie ein tagesbelichtetes Badezimmer mit Badewanne – ideal als zentraler Lebensmittelpunkt.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss mit zwei Zimmern, die klassischerweise als Schlafräume genutzt werden. Die Dachschrägen prägen die Räume, bieten aber gute Stellflächen. Ein weiteres Tageslichtbad ergänzt diese Ebene.

Das Dach wurde 2006 gedämmt und für die Installation einer Photovoltaik- oder Solaranlage vorbereitet. Das teilunterkellerte Gebäude beherbergt die Öl-Zentralheizung (2001) sowie Lager- und Vorratsflächen. Das massive Nebengebäude bietet zusätzlich Waschküche, Werkstatt und Dachboden für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage für zwei Fahrzeuge. Die gesamte Anlage befindet sich in einem gepflegten Zustand, der Alter und Modernisierung entspricht.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Raitersaich, einem Ortsteil des Marktes Roßtal im Landkreis Fürth. Die Lage zeichnet sich durch einen ländlich geprägten, ruhigen Charakter aus, der besonders bei Familien und Pendlern geschätzt wird. Die direkte Umgebung ist von gewachsener Einfamilienhausbebauung und angrenzenden Naturflächen geprägt, was einen hohen Erholungswert bietet.

Infrastrukturell ist Raitersaich sehr gut an das Städtedreieck Nürnberg/Fürth/Erlangen angebunden. Der Ortsteil verfügt über einen eigenen Haltepunkt der S-Bahn-Linie S4, wodurch der Nürnberger Hauptbahnhof in kurzen Takten und in ca. 20 Minuten Fahrzeit erreichbar ist. Auch mit dem Pkw besteht über die nahegelegene Bundesstraße B14 eine schnelle Verbindung in das gesamte Stadtgebiet von Nürnberg sowie nach Ansbach.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, finden sich im nur wenige Kilometer entfernten Kernort Roßtal. Die Marktgemeinde Roßtal verfügt zudem über eine sehr gute soziale Infrastruktur mit mehreren Kindertagesstätten, einer Grundschule sowie einer Mittelschule. Weiterführende Schulen sind in den benachbarten Städten Stein, Fürht oder Nürnberg problemlos mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die umliegenden Wald- und Wiesenflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien.


KI




KI


KI













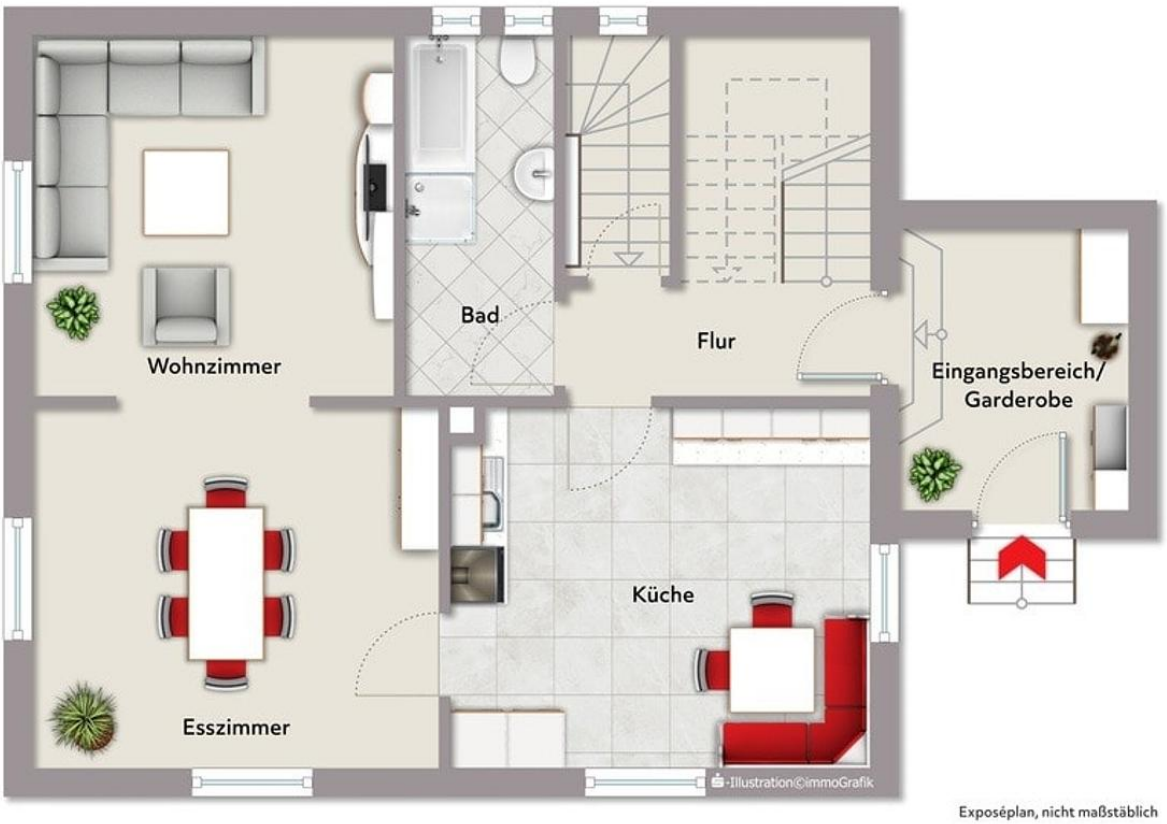





**Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000**

**Gemarkung: Buchschwabach** **Vermessungsamt Fürth, 06.09.2002**

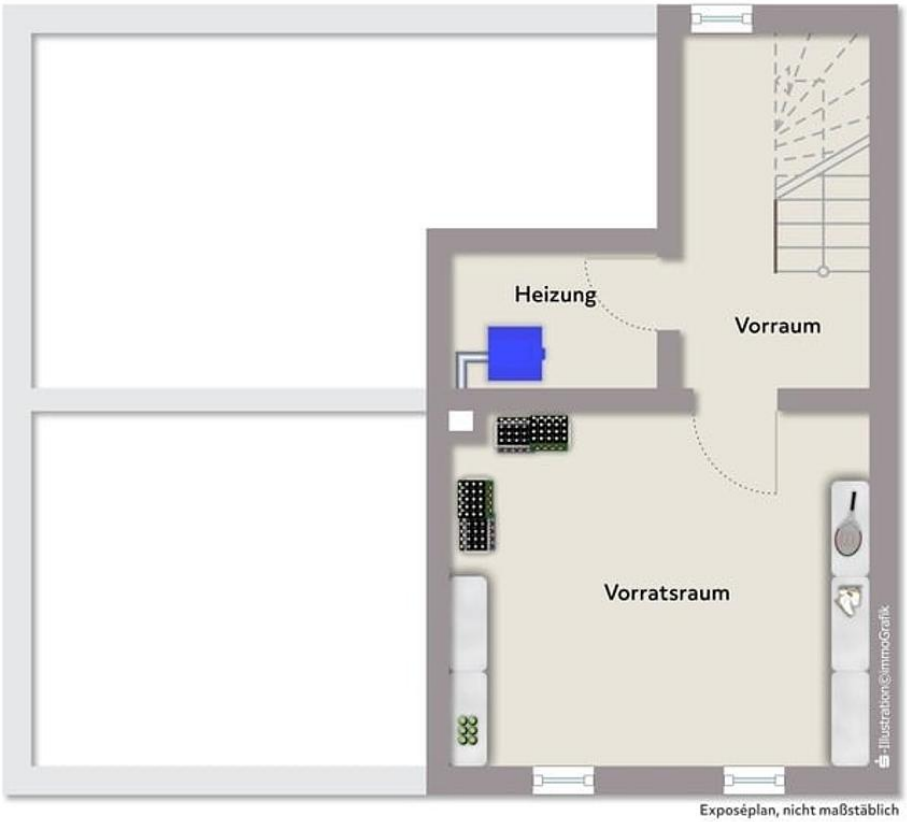
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.
Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.
Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.




Exposéplan, nicht maßstäblich




Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

# 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