



90574 Roßtal

Gemütliches Einfamilienhaus mit Sonnen-Terrasse in Roßtal (Vermietet)



365.000 €

Kaufpreis

105 m²

Wohnfläche

492 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

Avelon
Immobilien

Ihr Ansprechpartner

Avelon Immobilien

Tel.: 0176 76868767

cz@avelon-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105 m²
Grundstücksfläche	492 m²
Zimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	365.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Courtage-Hinweis	2,38 % inkl. 19 %
Mieteinnahmen ist	780 €
Garage	€



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	18.03.2024
gültig bis	18.03.2034
mit Warmwasser	✓
Energieverbrauchskennwert	208,50
Wärmewert	G
Baujahr (Haus)	1977
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

Zustand

Zustand	gepflegt
Erschliessung	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
unterkellert	ja
Abstellraum	✓
Rolladen	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Wohnfläche: 105 m²
 Schlafzimmer: 5
 Badezimmer im EG
 WC im OG
 Etagen: 2 (EG, DG) Spitzboden
 Voll unterkellert
 Fenster: Holz
 Zentralheizung Öl aus 2003
 Terrasse im EG, Balkon im OG
 Garage
 Fenster 2006 erneuert
 Fassadenputz erneuert 1996



Beschreibung

Verkauft wird ein gemütliches, sonniges und helles Einfamilienhaus auf eingewachsenem Grund im Fürther Landkreis in Roßtal im Ortsteil Buttendorf.

Das massiv erbaute Einfamilienhaus weist einen schönen Grundriss aus und ist perfekt für Familie mit Kindern geeignet.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich sowie die Küche, Schlaf- und Kinderzimmer und ein Badezimmer. Alle Räumlichkeiten kann man vom Flur aus erreichen. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die sonnige Terrasse, die zu schönen Auszeiten einlädt sowie in den Garten.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und verfügt außerdem über zwei weitere Zimmer (davon 1 Zimmer mit Balkon) sowie über einen Abstellraum und ein WC. Das Bad und WC sind in den Farben Moosgrün gehalten. Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen und Laminat.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben dem Heizungsraum einen Vorratsraum sowie 2 weitere Kellerräume. Schließlich haben alle Räume in Untergeschoss Raumhöhe und sind tw. mit Heizkörper ausgestattet. Desweiteren ist auf dem Grundstück noch eine zugehörige Einzelgarage vorhanden. Das Grundstück ist eingefasst mit Baumbestand, Hecken und Büschen.

Das Grundstück setzt sich wie folgt zusammen:

452 m² Grundstück inkl. Garage

40 m² davorliegende Gemeinschaftsfläche (Diese Fläche wird gemeinschaftlich mit dem Nachbarhaus genutzt)

Das Haus verfügt zusammen mit dem Nachbarhaus über einen abgeschlossenen Zugang zu beiden Grundstücken, welcher eine Sicherheit gegen das Betreten von unbefugten Personen bietet.

Da das Haus aktuell vermietet ist, stehen leider keine Innenaufnahmen zur Verfügung.

Lage

Das gemütliche Haus liegt im Ortsteil Buttendorf in naturverbundener Umgebung, welcher zugehörig zum Fürther Landkreis - Roßtal - ist.

Mit ausgiebigen Fahrradtouren oder Wanderungen lässt sich die schöne Umgebung bestens erkunden. Die Gemeinde Buttendorf liegt zwischen Ammerndorf und Roßtal.

Grundschule und Mittelschule sind direkt in Roßtal angesiedelt. Weiterführende Schulen können in Fürth, Oberasbach bzw. Zirndorf besucht werden. Die Gemeinde Roßtal ist neben dem Auto auch sehr gut mit dem Fahrrad zu erreichen. Von dort aus bringt Sie die S-Bahn nach Ansbach oder Nürnberg zum Hauptbahnhof. Über das Straßenverkehrsnetz der B14 erreichen Sie mit dem Auto in 15/30 Minuten die Städte Fürth und Nürnberg.

Vor Ort in Roßtal stehen Ihnen viele Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung wie z.B. Bäcker, Metzger, Discounter, Drogerie, etc. Ebenfalls finden Sie in Roßtal, Banken, Ärzte und Apotheken.

Weitere Informationen zu Roßtal: <http://www.rosstal.de>



Avelon Immobilien * 0176/76868767 * www.avelon-immobilien.de * [info\(at\)avelon-immobilien.de](mailto:info(at)avelon-immobilien.de)



