



90574 Roßtal

Sonnige Wohnung in Roßtal ...



279.000 €

Kaufpreis

80 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

| | |
|------------|-------------------|
| Wohnfläche | 80 m ² |
| Zimmer | 3 |

Energieausweis

| | |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1992 |
|----------------|------|

Zustand

| | |
|---------|------|
| Baujahr | 1992 |
|---------|------|

Preise & Kosten

| | |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis | 279.000 € |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

Allgemeine Infos

| | |
|--------------|------|
| verfügbar ab | nach |
|--------------|------|



Ausstattung



Beschreibung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss einer kleinen gepflegten Wohnanlage
Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80 m² mit folgender Aufteilung:

Diele ca. 14,1 m²
Wohnzimmer ca. 23,6 m²
Schlafzimmer ca. 15,3 m²
Kinder- / bzw. Arbeitszimmer ca. 11,3 m²
Küche ca. 6,3 m²
Bad ca. 5 m²
Abstellraum ca. 1,8 m²
SW- Balkon ca. 5,4 m²

Im Oktober 2025 wurden einige Renovierungen und Wertverbesserungen durchgeführt:
z. B.:

Wände und Decken frisch gestrichen
neue, großformatige Wandfliesen im Bad
neue Badewanne
neuer Waschtisch mit Unterschrank

Die Ausstattung:

angenehm helle Räume
Isolierglasfenster mit Rollläden
Insektenschutzgitter im Wohnzimmer und Kinder- bzw. Arbeitszimmer
pflegeleichter Laminatbodenbelag im dekorativen Dekor in den Wohnräumen
Bodenfliesen in Diele, Küche und Bad
Wohnzimmer mit Glasausschnitt
WM- Anschluss im Bad
sonniger SW- Balkon mit Markise

Die Wohnung vermittelt insgesamt einen gepflegten Zustand.
Kleine Restarbeiten sind noch nötig,
wie z. B.: Ergänzen von Wandfliesen, Befestigen von Steckdosen

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und eine Garage

Lage

idyllisch und zentrumsnah
ca. 15 km westlich von Nürnberg
im Landkreis Fürth
in der idyllischen Kleinstadt Roßtal
in leichter Hanglage
in einer ruhigen Seitenstraße
mit guter Anbindung an den ÖPNV:
zum Bahnhof Roßtal - Wegbrücke sind es ca. 450 Meter
von hier haben Sie einen schnellen Transfer nach Fürth und nach Nürnberg
auch mit dem Auto sind Sie in ca. 20 Minuten in Nbg. oder Fürth

Roßtal, eine beliebte Kleinstadt mit fränkischem Charme und Flair, verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur:



Fachgeschäfte, Einkaufsmärkte, Post, Banken, Ärzte, Apotheken, Kindergarten sowie Grund- und Mittelschule.

Weiterführende Schulen befinden sich in Zirndorf, Oberasbach, Fürth und Heilsbronn.

Absolut sehenswert ist die Idylle, gepaart mit dem fränkischen Flair, im historischen Zentrum von Roßtal mit seinen schönen Fachwerkhäusern und denkmalgeschützten Anwesen.

Sonstige Angaben

Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze vorgelegt werden.













