



91154 Roth

Gepflegte 3 1/2 Zimmer Wohnung mit Loggia und KfZ Stellplatz in Roth-Nord



265.000 €

Kaufpreis

99,79 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Klaus Meier

Tel.: 004991124777500

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	99,79 m²
Zimmer	3,5
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	9 m²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	1.12.2026
Ab-Datum	01.12.2026

Zustand

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	265.000 €
Hausgeld	325 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.02.2028
Baujahr (Haus)	1979
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	112.80



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung entspricht im Wesentlichen dem Baujahr.

Wohn- und Schlafzimmer sind mit Laminat belegt, das Kinderzimmer hat einen Korkfußboden. Die restlichen Räume in der Wohnung haben Bodenfliesen.

Beheizung erfolgt durch eine Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.

Hausmeister- und Winterdienst ist vorhanden.



Beschreibung

Großzügige, gepflegte 3 1/2-Zimmer-Wohnung mit großer, nach Süden ausgerichteter Loggia.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 1979 errichteten und 2004 sanierten 9-Familienhauses. Im Hof kann Ihr Fahrzeug auf dem dazugehörigen Stellplatz auf dem Grundstück abgestellt werden.

Über den Flur erreichen Sie die großzügige Diele, über die alle anderen Wohnräume erreichbar sind. Zum Wohnzimmer hin ist die Diele offen. Das Elternschlafzimmer ist sehr großzügig und bietet viele Abstellmöglichkeiten. Wohn- und Kinderzimmer sind nach Süden hin ausgerichtet, die Loggia kann über das Wohnzimmer betreten werden.

Es ist eine ältere Einbauküche mit Elektrogeräten vorhanden, die im Preis enthalten ist. Neben der Küche befindet sich eine kleine Speise mit Fenster.

Das Badezimmer ist ein Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch. Daneben befindet sich das WC.

Zur Wohnung gehört ein großes Kellerabteil. Gemeinschaftliche Flächen für Fahrräder und ein Trockenraum sind vorhanden.

Lage

Im beliebten Rother Norden in guter Wohnlage.

Arzt, Grund- und Hauptschule, Kindergarten mit Kinderkrippe, Tankstelle, Supermarkt mit Metzger und Bäcker sind in einem Umkreis von ca. 300 m entfernt. Ebenso mehrere Haltestellen der Stadtbuslinie. Ins Stadtzentrum sind es ca. 900 m.

Sonstige Angaben

Die Rücklagen der Hausgemeinschaft betragen zum 31.12.25 ca. Euro 30.316,00, anteilig auf die Wohnung somit ca. Euro 3.838,00.

Das monatliche Hausgeld inkl. Heizung beträgt derzeit Euro 325,00.

Davon sind ca. mtl. Euro 103,75 nicht umlegbar, darin enthalten sind Euro 43,78 Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

Die Wohnung ist voraussichtlich ab dem 1.12.2026 zur Nutzung frei.

























