



90552 Röthenbach an der Pegnitz

Leerstehendes und aufgeteiltes MFH in Röthenbach a. d. Pegnitz



890.000 €

Kaufpreis

408 m²

Wohnfläche

311 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Rüstig Immobilien Service GmbH

Tel.: 09123 990330
info@ruestig.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	408 m ²
Grundstücksfläche	311 m ²

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	16.10.2023
gültig bis	14.04.2035
Baujahr (Haus)	1913
Energieverbrauchskennwert	C
Endenergiebedarf	98,6

Preise & Kosten

Kaufpreis	890.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×

Zustand

Zustand	teilsaniert
---------	-------------



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
unterkellert	ja

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Beschreibung zur Ausstattung

Dieses charmante und bereits aufgeteilte Mehrfamilienhaus aus ca. 1913 vereint historischen Charakter mit attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten für Kapitalanleger, Projektentwickler oder Eigennutzer mit Vermietungsabsicht.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Röthenbach a. d. Pegnitz und wurde 1988 umfassend kernsaniert sowie laufend instand gehalten. Das voll unterkellerte Gebäude umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 408 m² auf einem ca. 311 m² großen Grundstück.

Besonders attraktiv ist der aktuelle Leerstand sämtlicher Einheiten, wodurch dem Käufer maximale Flexibilität bei Sanierung, Neuvermietung oder Einzelverkauf geboten wird. Die Aufteilung nach WEG wurde bereits vorgenommen.

Ein echtes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit beeindruckendem Fernblick über Röthenbach. Zusätzlich bieten Terrassen, Balkon, Garage sowie mehrere Stellplätze ein attraktives Gesamtpaket für zukünftige Bewohner.

Aufteilung des Hauses:

Erdgeschoss

- 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse auf ca. 84 m²
- 1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse auf ca. 46 m²

Die beiden Einheiten sind aktuell miteinander verbunden, können jedoch mit geringem Aufwand wieder getrennt werden.

1. Obergeschoss

- Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon auf ca. 115 m²

2. Obergeschoss / Dachgeschoss

- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² (derzeit entkernt und sanierungsbedürftig).
- Maisonettewohnung mit 2,5 Zimmern und großer Dachterrasse auf ca. 93 m².

Ausstattung & Besonderheiten:

- Bereits aufgeteiltes Mehrfamilienhaus
- Vollständig leerstehend
- Gaszentralheizung
- Zusätzlicher Kaminofen im Erdgeschoss



- Dachterrasse mit Fernblick
- Balkon und Terrassen
- Voll unterkellert
- 1 Garage
- 2 Stellplätze im Innenhof

Hinweis:

Durch die Lage im Sanierungsgebiet profitieren Käufer von attraktiven steuerlichen Sonder-AfA-Möglichkeiten. Zusätzlich besteht die Möglichkeit kommunaler Förderungen für Sanierungsmaßnahmen.





























