

TOP Doppelhaushälfte mit kleinem Garten und Garage im Herzen von Röthenbach

90552 Röthenbach, Haus zum Kauf

Objekt ID: N5095



Wohnfläche ca.: **109,81 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **358.000 EUR**



TOP Doppelhaushälfte mit kleinem Garten und Garage im Herzen von Röthenbach

Objekt ID	N5095
Objekttyp	Haus
Adresse	90552 Röthenbach
Wohnfläche ca.	109,81 m ²
Grundstück ca.	250 m ²
Nutzfläche ca.	60,47 m ²
Zimmer	4
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1912
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Dusche, Garage, Gartennutzung, Tageslichtbad, Teilunterkellert
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,975 % v. Kaufpreis (inkl. MwSt) Bei Erwerb dieses Objektes ist eine Maklercourtage in Höhe von 2,975 % des Kaufpreises (inkl. 19 % MwSt.) mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.
Sonstige Preisangaben	358.000,00
Kaufpreis	358.000 EUR



Objektbeschreibung

Diese gepflegte und teilunterkellerte Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1912 auf einem ca. 250 m² großen Grundstück in Massivbauweise errichtet. Eine Erweiterung um einen Anbau erfolgte 1967, in 2003 wurde das Objekt – mit Ausnahme des Daches (Neueindeckung in den 1980er Jahren) – schließlich komplett renoviert.

Sie betreten das Haus über den Flur und erreichen von hier aus das gemütliche Wohnzimmer mit Kaminofen sowie die Küche (eine Einbauküche ist nicht vorhanden). Auch der geräumige Heizungsraum (mit Starkstromanschluss!) mit einer im Jahr 2003 verbauten Gas-Brennwertheizung (von der Austauschpflicht befreit!!!) ist auf diesem Stockwerk untergebracht und bietet wegen der angenehmen Größe noch zusätzlichen Stauraum, z.B. für Ihre Vorräte.

Im Obergeschoss des Hauses, welches Sie über das Treppenhaus erreichen (hier ist auch das Gäste-WC untergebracht), stehen Ihnen drei Schlafzimmer zur Verfügung, von denen eines ein Durchgangszimmer ist. Ein Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und Waschmaschinenanschluss ist hier ebenfalls vorhanden.

Der Clou: Der darüber liegende Spitzboden ist bereits vollständig isoliert und bietet nach Fertigstellung der Ausbauarbeiten zusätzlich viel Stauraum, kann aber problemlos auch als Spielzimmer für Ihr Kind genutzt werden.

Bei den Fenstern handelt es sich insgesamt um Kunststoff-Isolierglasfenster, bei den Fußböden in den Wohnräumen und den Fluren wurden teils Holzdielen und teils Fertigparkett verwendet.

Insbesondere Hobbyheimwerker bzw. Bastler werden sich über die im Anbau vorhandenen beiden Lager- und/oder Werkstatträume freuen. Die im Hof befindliche Garage bietet neben einer ausreichenden Anzahl an Steckdosen zudem auch einen Starkstromanschluss und rundet dieses attraktive Angebot ab. Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Sonstiges

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	28.01.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1912
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	383,70 kWh/(m ² ·a)
Endenergiebedarf Wärme	383,70 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, aber dennoch zentraler Lage von Röthenbach a. d. Pegnitz, einem begehrten Wohnort mit guter Infrastruktur östlich der Stadt Nürnberg. Die gute Anbindung mit Auto (BAB) oder öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bahn, Bus) verbunden mit guten Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten machen diese zentrale Wohnlage besonders attraktiv.





Hausansicht



Wohnen B1



Wohnen B2



Zimmer



Schlafen



Küche





Treppenhaus



WC



Flur



Kind



Bad



Garten

