



## 90552 Röthenbach

# Außergewöhnliche Erdgeschosswohnung in Röthenbach/Pegnitz



**449.000 €**

Kaufpreis

**185 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Siegfried Doreth

Tel.: 0911/230-2366

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	185 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Hausgeld	340 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.10.2021
gültig bis	01.10.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1905
Energieverbrauchskennwert	173,70
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
Haustiere	✓

## Zustand

Baujahr	1905
letzte Modernisierung	2000
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- EG mit Gartenanteil



## Beschreibung

Die außergewöhnliche Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss des ca. 1905 erbauten Anwesens und überrascht durch einen eigenen Eingang sowie den großzügigen Gartenanteil. Ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss sowie ca. 35 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss. Es handelt sich hier rechtlich um zwei Eigentumswohnungen, die mit einer Treppe verbunden und zusammengelegt wurden.

Die Erdgeschosswohnung wurde 1985/86 inkl. aller Versorgungsleitung kernsaniert und mit der jetzigen Raumaufteilung aus einer Gewerbeeinheit umgestaltet. Die Wohnung im 1. Obergeschoss wurde dann 1999 saniert und mit der neu eingebauten Treppe verbunden.

Das Erdgeschoss teilt sich in ein geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich, Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, Küche, Hauswirtschaftsraum, Bad, Gäste-WC sowie Eingangsbereich mit Flur auf. Im Wohnzimmer, Flur sowie zwei weiteren Zimmern ist Parkett verlegt. Der Schwedenofen im Wohnzimmer sorgt an kühlen Tagen für behagliche Wärme.

Die vorhandene Einbauküche samt Elektrogeräten verbleibt in der Wohnung und kann gerne weitergenutzt werden. Im Hauswirtschaftsraum sind Waschmaschine und Trockner untergebracht und Sie haben hier noch zusätzlichen Stauraum.

Das innen liegende Badezimmer bietet Ihnen Wanne und Dusche sowie zwei Waschbecken, WC und Bidet.

Die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss können entweder als eigenständige Wohnung, oder als Ergänzung zur Wohnung im Erdgeschoss genutzt werden. Hier gibt es eine 1-Zimmer-Wohnung mit Duschbad und eigenem Eingang sowie Treppe zur Erdgeschosswohnung. Die Räume im 1. Obergeschoss wurden 1999 renoviert.

Vom Wohnzimmer im Erdgeschoss gelangen Sie auf die Terrasse und den ca. 140 m<sup>2</sup> großen Gartenanteil. Hier können Sie den Feierabend genießen und Kinder haben ausreichend Platz zum Spielen.

Für Ihr Auto gibt es eine Einzelgarage, die direkt an den Garten angrenzt. Beheizt wird die Wohnung mit einer eigenen Gas-Zentralheizung, die vor ca. 9 Jahren ausgetauscht wurde. Diese befindet sich im Keller, wo es noch ein Kellerabteil zur eigenen Nutzung gibt.

Das monatliche Hausgeld beträgt 340,-- €.

Aktuell wird die Wohnung von der Eigentümerin bewohnt und kurzfristig nach Absprache frei.

Sie suchen eine außergewöhnliche und großzügige Eigentumswohnung? Dann sind Sie hier genau richtig!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie zur Verfügung.

## Lage

Das ca. 1905 erbaute Anwesen liegt zentrumsnah, am nördlichen Stadtrand von Röthenbach/Pegnitz in ruhiger Wohnlage; ca. 200 m vom Pegnitzgrund entfernt. Spazieren gehen, Joggen oder Radfahren können Sie direkt an Ihrer Haustüre starten.

Röthenbach an der Pegnitz, 15 km östlich von Nürnberg oder 3 km südwestlich von Lauf ist eine kleine aufstrebende Stadt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Frei- und Hallenbad



oder Schulen finden Sie hier ebenso wie BAB- und S-Bahn-Anschluss.





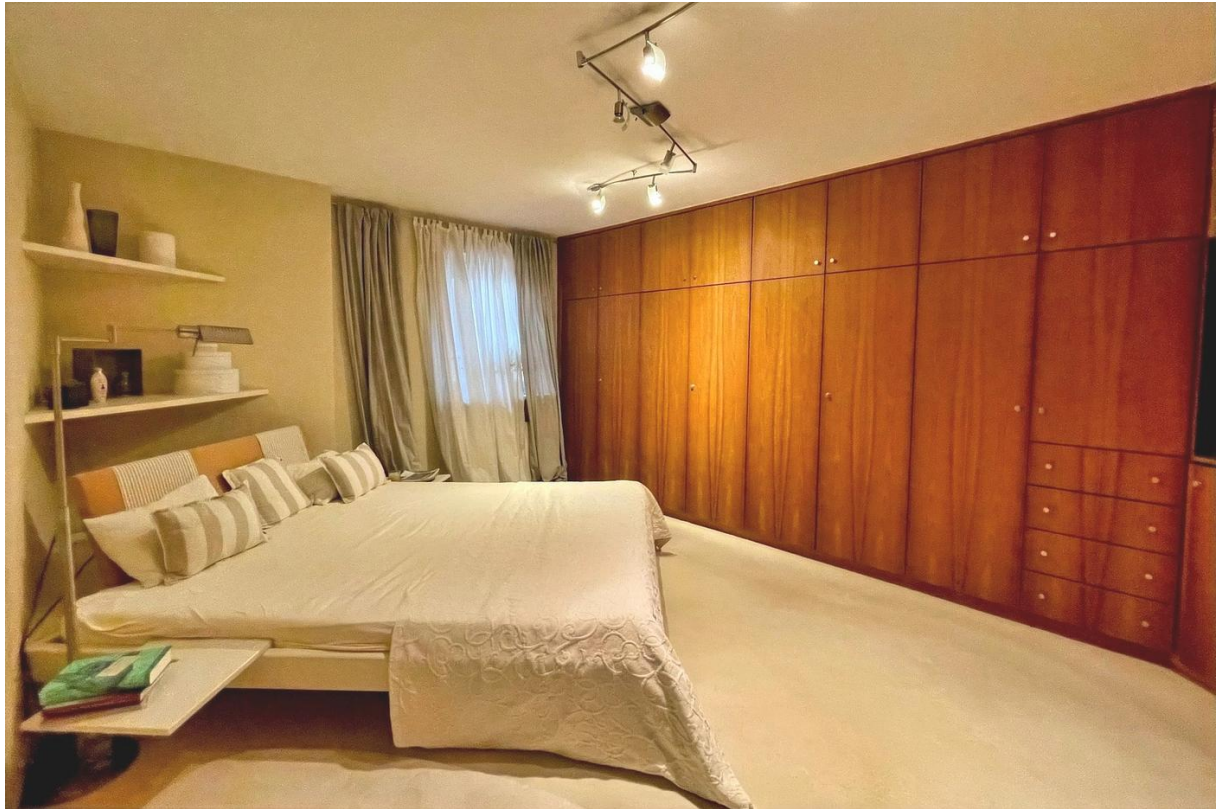








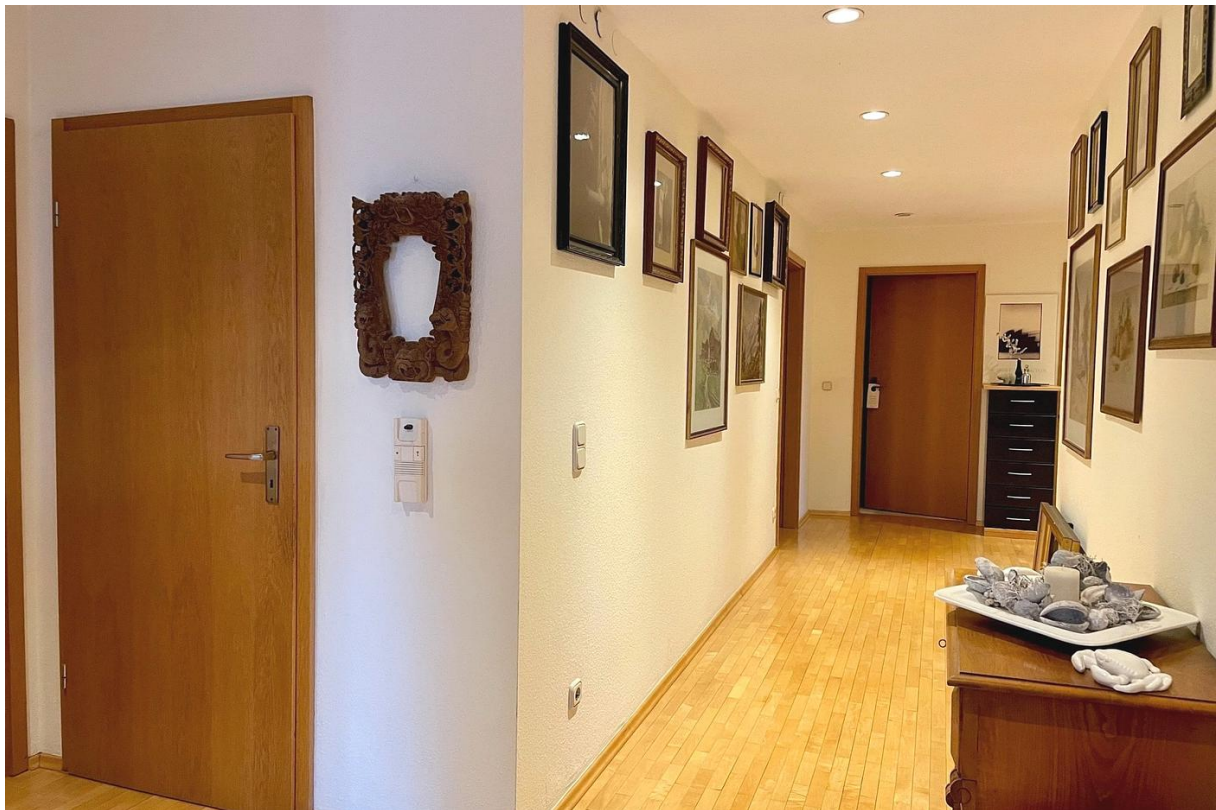








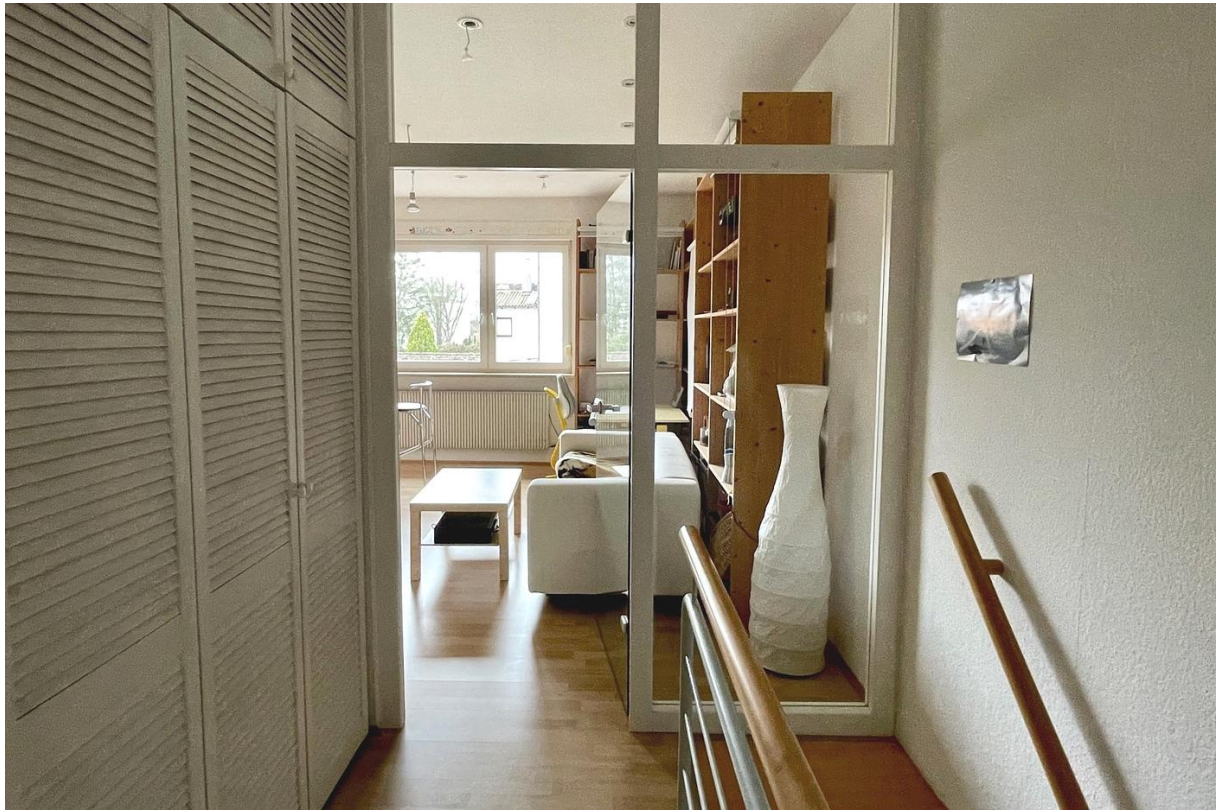
































Eigenes Plan, nicht maßstäblich







# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.