



91154 Roth

Ihre Chance auf Wohneigentum – zur Anlage



119.900 €

Kaufpreis

83 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

RE/MAX
Die Immobilienmakler!
Regional. National. International.

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	119.900 €
Hausgeld	423 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1980
----------------	------

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1980
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Heizungsart

Fernwärme

Stellplatzart

Freiplatz

**Beschreibung zur Ausstattung**

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- 3 Zimmer
- Grundriss mit Diele als zentralem Verteiler zu allen Räumen
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Balkon vorhanden
- Küche als separater Raum
- Badezimmer mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Wandfliesen im Badezimmer
- Bodenfliesen im Badezimmer
- Bodenbelag in Küche, Diele und Wohnräumen überwiegend pflegeleichter PVC in einheitlicher Optik
- Fenster mit Rollläden im Wohnbereich
- Große Fensterflächen im Wohn- und Essbereich für gute Belichtung
- Zur Wohnung gehört eine KFZ-Stellplatz im Freien, der im Kaufpreis enthalten ist.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Diese 3 Zimmer Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1980 bietet mit ca. 83 m² Wohnfläche einen alltagstauglichen Grundriss. Die Räume sind klar voneinander getrennt, gleichzeitig sind die Wege kurz und praktisch organisiert.

Sie betreten die Wohnung über eine zentrale Diele, die Platz für Garderobe, Schuhe und Kinderwagen bietet. Von hier aus sind alle Bereiche gut erreichbar.

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und lässt sich gut in Wohn- und Essbereich aufteilen. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der sich als zusätzlicher Platz für eine kleine Sitzgruppe oder als Spiel und Frischluftzone im Alltag anbietet.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum. Durch das Fenster wirkt der Raum hell und freundlich, ideal für das schnelle Frühstück ebenso wie für das gemeinsame Kochen.

Neben dem Wohnzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Das größere Schlafzimmer bietet gute Stellmöglichkeiten für Bett und Kleiderschrank. Das zweite Zimmer eignet sich flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer und kann sich mit den Bedürfnissen der Familie verändern.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

Insgesamt erhalten Sie eine solide, gut nutzbare Wohnung mit drei Zimmern, separater Küche und Balkon, die aktuell solide vermietet ist.

Zur Wohnung gehört eine KFZ-Stellplatz im Freien, der im Kaufpreis enthalten ist.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2028.

Baujahr lt. Energieausweis: 1980

Endenergieverbrauch beträgt 95,8 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Lage

Die Wohnung liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld in Roth und verbindet kurze Wege im Alltag mit einer angenehmen, familienfreundlichen Umgebung. Hier lässt sich vieles unkompliziert zu Fuß erledigen, während Kinder in der Nähe Platz zum Spielen und Aufwachsen finden.

Alltag und Nahversorgung

Für den täglichen Einkauf sind gleich mehrere Optionen in der Nähe: Ein Supermarkt ist in wenigen Minuten erreichbar, ein weiterer Markt liegt ebenfalls nur eine kurze Strecke entfernt. Damit bleiben Wege für spontane Besorgungen oder den Wocheneinkauf angenehm überschaubar.

Kinderbetreuung und Schule



Besonders praktisch ist die gute Infrastruktur für Kinder: Ein Kindergarten befindet sich ganz in der Nähe, was den Start in den Tag deutlich erleichtert. Auch die schulische Versorgung ist komfortabel, denn das Gymnasium Roth liegt in der näheren Umgebung. Für den Weg dorthin bietet sich je nach Alter ein kurzer Fahrradweg oder eine schnelle Busverbindung an.

Freizeit und Bewegung

Mehrere Spielplätze in der Umgebung sorgen dafür, dass Kinder schnell draußen sind und sich austoben können.

Ärztliche Versorgung und Service

Auch medizinisch ist die Lage gut aufgestellt: Eine Arztpraxis befindet sich in der näheren Umgebung. Post und Paketservice sind ebenfalls gut erreichbar, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Mobilität und Anbindung

Die nächste Bushaltestelle liegt praktisch um die Ecke, weitere Haltestellen sind ebenfalls schnell erreichbar. Eine Bahnstation befindet sich in der Nähe und bietet eine gute Verbindung in Richtung Nürnberg und die Region.

Für Autofahrer ist die Anbindung an die Autobahn A6 zügig erreichbar. Der Flughafen Nürnberg ist mit dem Auto in etwa einer guten halben Stunde erreichbar und damit auch für Reisen oder Besuch sehr praktisch.

In Summe bietet die Lage eine stimmige Mischung aus kurzen Wegen, guter Versorgung und einem Umfeld, in dem sich Alltag und Familienleben entspannt organisieren lassen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 95.80 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang.

LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!



Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für
RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



**Rufen Sie uns an.
Tel. 0171 / 58 79 963**

RE/MAX Immobilien
Claus Hertel
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion