



90574 Roßtal

Platz für Generationen! Zweifamilienhaus in Roßtal! Zzgl. Dachgeschoss!



515.000 €

Kaufpreis

175 m²

Wohnfläche

831 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Ringer Immobilien

Norbert Ringer

Tel.: +49 9872 8212

info@ringer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	175 m ²
Grundstücksfläche	831 m ²
Zimmer	6
Stellplätze	2

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.07.2024
gültig bis	02.07.2034
Baujahr (Haus)	1968
Endenergiebedarf	272.1
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	515.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,38 % €
Aussen-Courtage	2,38 %

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Zustand

Baujahr	1968
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Garage ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Das Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1968 erbaut und befindet sich in ruhiger Wohnlage von Roßtal. Die Immobilie verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten sowie zwei Garagen mit anschließenden Geräteraum. Das Dachgeschoss erreicht man über die zentrale Haustreppe und kann zu einer weiteren Wohneinheit ausgebaut werden. Nach Ausbau stehen hier weitere ca. 55-60 m² Wohnfläche zur Verfügung. Das Dachgeschoss hat eine Raumhöhe von 2,30 Meter.

Im Erdgeschoss der Immobilie befindet sich eine abgeschlossene 3 Zimmer Wohnung mit ca. 87 m² Wohnfläche. Über die Diele am Eingang kommt man ins Wohnzimmer sowie in einen weiteren Wohnraum. Über das Wohnzimmer gelangt man auf den Balkon mit Blick auf den schönen Garten. An die Diele schließt ein Flur an, von dort geht es ins Schlafzimmer, die Küche, das Badezimmer sowie zum separate WC.

Die 3 Zimmer Wohnung im Obergeschoss ist analog zum Grundriss der Erdgeschosswohnung.

Die Wohnungen sind sanierungsbedürftig und die Ausstattung stammt aus dem Baujahr 1968. Die Immobilie ist voll unterkellert. Hier befindet sich der Heizraum, das Öllager sowie weitere Räumlichkeiten.

Heizung, Dach und Fenster wurden in den letzten ca. 20-30 Jahren ausgetauscht.

Das Haus wird über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2006 beheizt.
Ein Energiebedarfsausweis ist vorhanden.
Der Energiebedarfskennwert beträgt 272,1 kWh (m²a).
Dies entspricht der Energieeffizienzklasse H.
Baujahr der Immobilie 1968.

Lage

Der Markt Roßtal liegt ca. 15 Kilometer westlich von Nürnberg. Im Süden von Roßtal verläuft die Bundesstr. 14, ansonsten ist Roßtal mit seinen Nachbarorten durch Staats- und Kreisstraßen verbunden. Zum Autobahnnetz bestehen Verbindungen über die B 14 zur Anschlussstelle Neuendettelsau auf die A 6 und zur Südwesttangente an der Anschlussstelle Nürnberg-Schweinau. Der S-Bahnhof Roßtal befindet sich direkt gegenüber des Mehrfamilienhauses. Von hier aus erreicht man im 20/40 Minutentakt die Städte Nürnberg u. Ansbach. Busverbindungen in die Nachbargemeinden sind ebenfalls vorhanden.

Vor Ort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, mehrere Kindergärten, eine Grund- sowie eine Mittelschule. Weiterführende Schulen sind in Stein, Zirndorf, Oberasbach und Heilsbronn vorhanden.















