



90574 Roßtal

Geräumiges Einfamilienhaus im Dornröschenschlaf sucht neuen Besitzer – Ruhige Lage in Roßtal


450.000 €

Kaufpreis

165 m²

Wohnfläche

697 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer


DR. SCHAEFER
 IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien e.K.

Margit Denk

Tel.: 0155/61571082

 margit.denk@dr-schaefer-
immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165 m ²
Grundstücksfläche	697 m ²
Zimmer	7
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	20 m ²
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1951
letzte Modernisierung	2002

Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % (schließt

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.11.2025
gültig bis	19.11.2035
Baujahr (Haus)	1951
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	291.1
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Swimmingpool ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Öl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Pool mit neuem Filter

Zwei Garagen

Großer Verschlag im Garten

Öl-Zentralheizung mit 4600l Tank

Moderne Einbauküche



Beschreibung

Zum Verkauf steht dieses renovierungsbedürftige Ein- bzw. Mehrfamilienhaus mit großem Garten samt Pool in beruhigter Lage in Roßtal.

Der Vorgarten bietet genug Platz für eine flexible Gestaltung und überzeugt zudem mit zwei Garagen. Im Eingangsbereich des Hauses finden Sie einen kleinen Garderobenraum, sowie ein klassisches Holztreppenhaus.

Im Erdgeschoss finden Sie die erste Wohnung. Diese verfügt über eine moderne Küche mit großem Fenster, außerdem besteht die Möglichkeit in der Küche eine weitere Essecke unterzubringen. Im Flur gegenüber liegt eine kleine Abstellkammer, sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Das Wohnzimmer ist zweigeteilt, der große vordere Teil wird durch ein großes Fenster erhellt und bietet genug Platz für eine vielfältige Gestaltung. Hier liegt auch der Zugang zur Terrasse. Der hintere Teil verfügt über einen alten Kachelofen und bietet sich hervorragend als Essbereich an.

Der 1. Stock ist weitgehend baugleich mit dem Erdgeschoss. Hier erwarten Sie drei helle Zimmer, mit viel Potenzial als Wohn-, Arbeits- und Schlafzimmer, sowie eine flexibel gestaltbare Küche. Auch eine kleine Loggia ist über eins der Zimmer erreichbar. Im Treppenhaus finden Sie noch ein kleines Badezimmer mit Dusche und WC.

Im Dachgeschoss liegen noch ein WC, sowie ein größeres Zimmer mit diversen Einbauschränken und zwei Nebenzimmern, welche ideal als Arbeits- und Gästezimmer genutzt werden können.

Der Keller bietet diverse Lagerflächen und eine Waschküche. Auch die Öl-Zentralheizung mit 4600l Tank liegt im Keller.

Ein Highlight des Hauses ist der Garten, hier finden Sie einen großen Verschlag sowie einen Pool. Der terrassenartige Aufbau dazwischen bietet genügend Platz um all ihre Gartenwünsche Realität werden zu lassen.

Die Aufstockung 1970 wurde ohne Statikberechnung genehmigt.

Lage

Das Objekt liegt an einer kaum befahrenen Straße in einem bewaldeten Wohngebiet im Osten Roßtals.

Roßtal verfügt über diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie Supermärkte, Ärzte und Kindergärten. Auch eine Grund- und Mittelschule ist vorhanden.

Die Gegend rund um Roßtal, mit ihren Wäldern und weiten Wiesen lädt zu langen Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Im Ort selber locken zahlreiche Gaststätten und Veranstaltungen wie der jährliche Martinimarkt. Wenn es einmal auswärts gehen soll, verfügt Roßtal über zwei Bahnhöfe mit Verbindungen nach Ansbach und Nürnberg. Auch mit dem Auto über die nahe B14 sind Sie ans überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Sonstige Angaben

Dieses Objekt eignet sich hervorragend für eine Familie mit erhöhtem Platzbedarf. Ursprünglich als Zwei-Parteienhaus aufgestockt wurde es zuletzt auch von nur einer Familie bewohnt. Auf drei Etagen bietet sich hier genug Platz für mehrere Kinder und Arbeitszimmer.



Der allgemeine Zustand des Hauses ist durchaus abgewohnt, aber mit einigen durchdachten Sanierungen kann dieses Objekt sicher zu einem tollen Zuhause werden. Der Garten mit Pool und die entspannte Lage in Roßtal sind nur zwei der Gründe dieses Haus nicht aufzugeben.





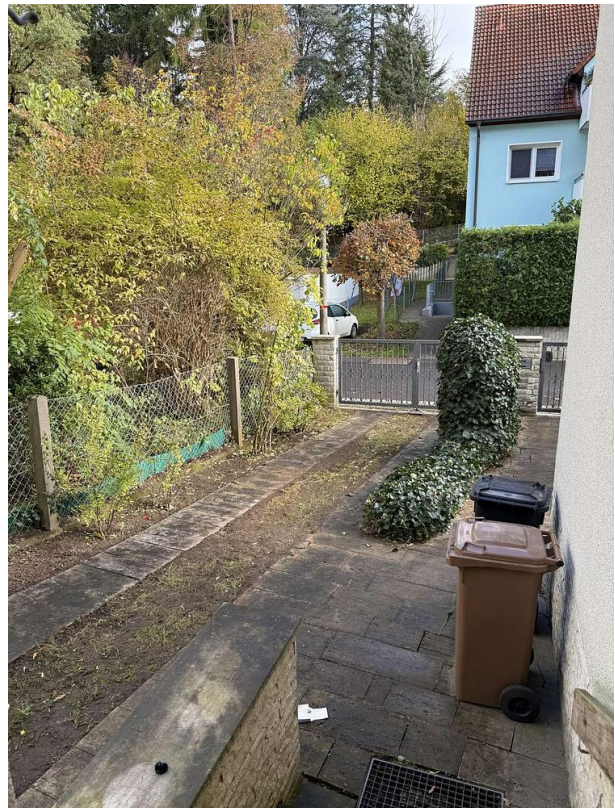














Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

