90552 Rothenbach an der Pegnitz

Großzügiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung, schönem Garten, Sauna und Indoorpool

Ihr Ansprechpartner

Immobilien- & Hausverwaltung Lessmann

Tel.: 004991201819950
Info@ihv-lessmann.de

Flächen & Zimmer

Energieausweis

Endenergiebedarf	227,9 kWh /
Primär-Energieträger	Erdgas
Baujahr (Haus)	1969
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Heizkosten enthalten	✕
provisionspflichtig	✓

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Zustand

letzte Modernisierung	1980
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Wellnessbereich	✓
unterkellert	ja
Gäste-WC	✓

Sicherheitstechnik

Alarmanlage	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Gas	✓

Stellplatzart

Carport	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Das Haus ist mit hochwertigen Materialien und modernster Technik ausgestattet:
- hochwertige Fliesen und Parkettböden
- doppeltverglaste Fenster
- Wintergarten und Erkerfenster
- energiesparende Heiztechnik
- Alarmanlage für maximale Sicherheit
- Indoor-Pool im Keller mit moderner Filtertechnik und Ruhebereich
- Sauna

Beschreibung

Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und den Keller und bietet ca. 180 qm (+ direkter Kellerzugang mit weiteren Zimmern und Nutzräumen sowie Zugang zum Pool- und Saunabereich, ca. 180 qm)
Drei Zimmer, darunter ein großes Wohnzimmer mit Essbereich, eine großzügige Küche mit hochwertigen Einbaugeräten, ein Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer, ein luxuriöses Bad mit begehbarer Dusche.
Eine eigene Sauna für entspannte Wellness-Momente, ein beheizter Pool im Innenbereich sowie eine großzügige Terrasse mit Blick in den liebevoll gestalteten Garten.
Die Einliegerwohnung ist ideal für Gäste, ältere Kinder oder zur Vermietung und bietet:
Fünf Zimmer, ein gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zur großen Dachterrasse, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein Gäste- WC und Küche.
Ein separater Zugang bietet maximale Privatsphäre.

Lage

Willkommen in Rothenbach an der Pegnitz, einer charmanten Stadt im Herzen Mittelfrankens. Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die sowohl Naturliebhaber als auch Stadtmenschen begeistert. Mit der Nähe zu Nürnberg und der hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Autobahn, bietet diese Lage eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und ländlicher Idylle.
In Laufnähe ist die Buslinie 331 und N13 vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie S1 gut erreichbar. In direkter Umgebung finden Sie einige Restaurants, Ärzte, Cafés, Supermärkte und zwei Bäckereien vor. Außerdem gibt es einige Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, zwei Modegeschäfte, eine Bar und eine Bibliothek.