



## 91154 Roth

# Zweifamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, drei Apartments vermietet



**749.900 €**

Kaufpreis

**221 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**783 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	221 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	783 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Badezimmer	5

### Preise & Kosten

Kaufpreis	749.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1990
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1990
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

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.

Alle Wohnungen sind voll möbliert und mit einer Küchenzeile ausgestattet. Das Inventar der drei Apartments ist im Kaufpreis enthalten.

Die drei Apartments sind derzeit wöchentlich wie folgt vermietet:

- DG Mitte + DG links mit je 170,- €
  - DG rechts mit 230,- €
- Gesamt monatlich derzeit 2.280,-€

Durch und durch finden Sie eine individuelle Innenausstattung vor. Im Einzelnen:

- Holzsprossenfenster mit Isolierverglasung, 2-fach
- Böden im Erd- und Dachgeschoss teils aus Terracottafliesen
- Böden im Treppenhaus und die massive Treppe mit hellem Juramarmor
- helle Holztüren
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Dachgeschoss rechts
- Tageslichtbäder (mit Ausnahme eines Apartments)
- Anschluss für Kachelofen vorhanden
- zwei wohnraummäßig ausgebaute, beheizbare Kellerräume mit Terracottaboden, teils inkl. Wohnraumfenster
- Öl-Zentralheizung Viessmann Niedertemperaturkessel
- drei Kunststoff-Öltanks mit insg. 5.600 l Kapazität

Zwei weitere Räume im Kellergeschoss sind als Wellnessbereich umgebaut und beinhalten Sauna, Dusche, WC und eine Whirlpoolbadewanne. Ein großer Hobbyraum mit Heizkörpern und Wohnraumfenster sowie ein weiterer geräumiger Keller, der als Werkstatt genutzt wird, sind in diesem Geschoss vorhanden.



Wir laden Sie ein, die Ausstattungsmerkmale dieses charmanten Hauses genauer zu erkunden und sich von seinem Potenzial als Kapitalanlage oder auch für Mehrgenerationenwohnen überzeugen zu lassen.



## Beschreibung

Erbaut wurde das Haus in solider Massivbauweise im Jahr 1990 zuerst als Zweifamilienhaus. Später wurde das Haus in ein Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten im Erdgeschoss und 3 Ferienwohnungen im Dachgeschoss ausgebaut. Eine Baugenehmigung herfür liegt vor. Dieses gut gepflegte Anwesen besticht durch eine gute Ausstattung, die Komfort und die Funktionalität für ein modernes Wohnen bietet. Mit durchdachten Details und der Bauweise präsentiert sich dieses Zuhause als eine solide Investitionsmöglichkeit für diejenigen, die nach einer einzigartigen Kapitalanlage oder einer gemischten Nutzung mit gemütlichen und gut ausgestatteten Wohnsitz suchen.

Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über eine große Terrasse mit optimaler Süd- und Westausrichtung. Die Ferienwohnungen im Dachgeschoss sind als 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und zwei Apartments mit Küchenzeile und Bad ausgeführt. Das große Apartment verfügt über einen weiteren Raum mit ca. 8 m<sup>2</sup> Fläche im Spitzboden, der auch zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

Derzeit sind die 3 Apartments im Dachgeschoss von Montag – Freitag im Wechsel an namhafte Unternehmen für je einen Mitarbeiter vermietet. Konditionen siehe Ausstattung. Die Mietverträge können kurzfristig gekündigt werden. Es stehen 5 Außenstellplätze zur Verfügung.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.03.2032  
Baujahr lt. Energieausweis: 1990  
Energieverbrauch beträgt 113 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist ÖL  
Die Energieeffizienzklasse ist "D"

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.  
Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil!

## Lage

Das Mehrfamilienhaus auf einem Grundstück mit optimaler Südwestausrichtung und einem teils unverbaubaren Blick über die Felder befindet sich in idyllischer Lage im Grünen in einem kleinen Rother Ortsteil mit dörflichen Charakter. Perfekt für alle, die ruhiges und entspanntes Wohnen suchen. Der Rothsee ist etwa 2 km entfernt und somit zu Fuß erreichbar; ca. 6 km entfernt liegt das Rother Stadtzentrum.

Roth befindet sich ca. 30 km südlich von Nürnberg und ist über die Bundesstraße B2 und die A6 sehr gut angebunden. Zum Bahnhof besteht eine Busverbindung. Von dort aus ist der Nürnberger Hauptbahnhof mit der Bahn innerhalb von weniger als 20 Minuten zu erreichen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.3.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).



Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Objektenanfrage 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](mailto: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. LEBENSÄUME, 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 Verlobungstermin. 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.

























Obergeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





Erdgeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Kellergeschoss

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. 0151 / 153 202 83**

**RE/MAX Immobilien**  
Sören Ströhlein  
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach  
[remax-stroehlein.de](http://remax-stroehlein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion