



90552 Röthenbach

Attraktives Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in ruhiger Wohnlage in Röthenbach/Peg.



409.000 €

Kaufpreis

124 m²

Wohnfläche

499 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Barbara Räbel

Tel.: 0911 230-3400

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	124 m²
Nutzfläche	40 m²
Grundstücksfläche	499 m²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Preise & Kosten

Kaufpreis	409.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Mieteinnahmen ist	11.592 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.06.2022
gültig bis	01.06.2032
Baujahr (Haus)	1970
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	282,60



Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	2010
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- S-Bahn-Anschluss
- Baujahr: 1970
- Grundstück: ca. 499 m²
- S-Bahnnähe
- Wohn-/Nutzfläche:
- * EG: ca. 61 m²
- * OG: ca. 61 m²
- * DG: ca. ca. 40 m² Nutzfläche (ausgebaut)
- Aufteilung: WEG (Wohnungseigentum)
- Stellplätze: je Wohnung 1 KFZ-Stellplatz
- Keller: je Wohneinheit ein Abteil
- Heizung: Öl-Zentralheizung (1990)
- Fenster & Haustür erneuert: 2000/ 2005
- Öl-Heizung: 1990



- Dach neu eingedeckt: 2010
- Balkon OG neu: 2015
- laufende Instandhaltung über die Jahre
- solide Bauweise, gepflegter Gesamtzustand



Beschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1970, das auf einem ca. 499 m² großen Grundstück liegt. Die Immobilie ist nach WEG aufgeteilt und verfügt über zwei vermietete Wohneinheiten sowie ein zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss, das weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Insgesamt präsentiert sich das Objekt als solide, laufend instandgehaltene Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 61 m² große 3-Zimmer-Wohnung, die über eine Terrasse mit direktem Zugang zum Garten verfügt. Das Tageslichtbad wurde 1995 modernisiert, während die Einbauküche aus dem Jahr 2005 stammt. Die Wohnräume sind mit Fliesen- und Laminatböden ausgestattet. Die Einheit ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 483,00 €.

Die Wohnung im Obergeschoss ist ebenfalls ca. 61 m² groß und ähnlich geschnitten. Hier ergänzt ein großzügiger Balkon aus dem Jahr 2015 den Wohnkomfort. Das Tageslichtbad entspricht dem Baujahr, die Einbauküche wurde 2007 erneuert. Auch diese Einheit ist vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 483,00 €. Als Bodenbeläge wurden Fliesen und Vinyl verwendet.

Das Dachgeschoss wurde nachträglich 1980 ausgebaut und bietet rund 40 m² Nutzfläche. Neben einer Küche und einem Badezimmer wurde im Zuge des Ausbaus auch eine Dämmung angebracht, wodurch der Bereich vielseitig nutzbar ist, etwa als Gäste-, Hobby- oder Arbeitsbereich. Zusätzlich wurde das Dach im Jahr 2010 neu eingedeckt.

Die Immobilie wurde über die Jahre fortlaufend gepflegt. So wurden unter anderem Fenster und Haustür in den Jahren 2000 und 2005 erneuert, die Öl-Zentralheizung ist aus dem Jahr 1990.

Jeder Wohneinheit sind ein Kellerabteil sowie ein eigener KFZ-Stellplatz zugeordnet.

Dieses Zweifamilienhaus bietet eine attraktive Kombination aus starker Bausubstanz, kontinuierlicher Pflege und stabilen Mieteinnahmen. Die gute Aufteilung, das ausgebaute Dachgeschoss sowie die vorhandenen Modernisierungen machen die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch perspektivisch für Eigennutzer - Mehrgenerationennutzung interessant.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Röthenbach an der Pegnitz, in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Prägung. Die Lage zählt zu den beliebten Wohnbereichen der Stadt und zeichnet sich durch eine angenehme, familienfreundliche Umgebung sowie kurze Wege im Alltag aus.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die S-Bahn-Station Röthenbach-Steinberg ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Nürnberg sowie in die umliegenden Städte der Metropolregion. Damit ist sowohl der Nürnberger Hauptbahnhof als auch das Stadtzentrum in kurzer Fahrzeit bequem erreichbar.

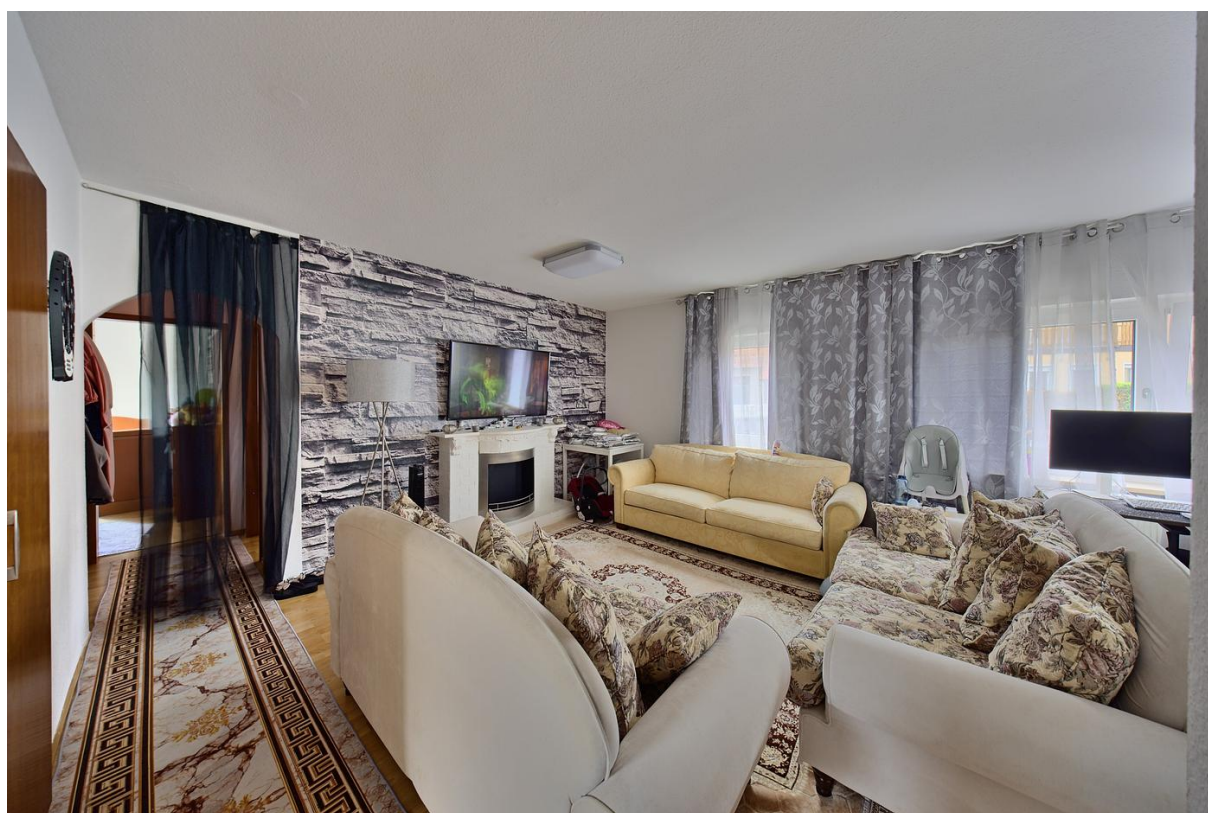
Auch die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte sowie verschiedene Dienstleister befinden sich im nahen Umfeld und sind schnell erreichbar. Familien profitieren zudem von einem sehr guten Bildungs- und Betreuungsangebot: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich direkt im Stadtgebiet und sind gut angebunden.

Ergänzt wird die Wohnlage durch ein attraktives Freizeit- und Erholungsangebot. Zahlreiche Grünflächen, Spazierwege sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung bieten einen hohen Erholungswert und tragen zur hohen Wohnqualität bei.



Insgesamt handelt es sich um eine ruhige und gut angebundene Wohnlage, die insbesondere durch ihre Kombination aus guter Infrastruktur, Familienfreundlichkeit und Nähe zur Metropolregion Nürnberg überzeugt.

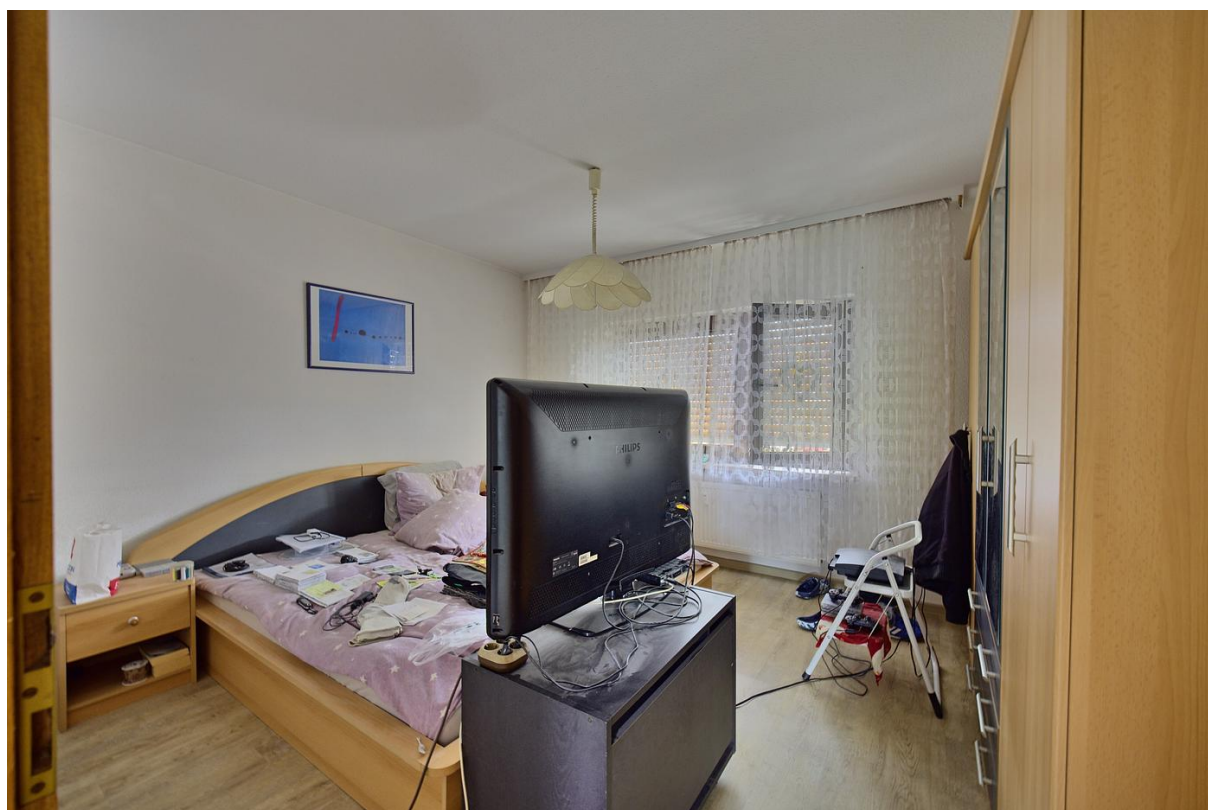
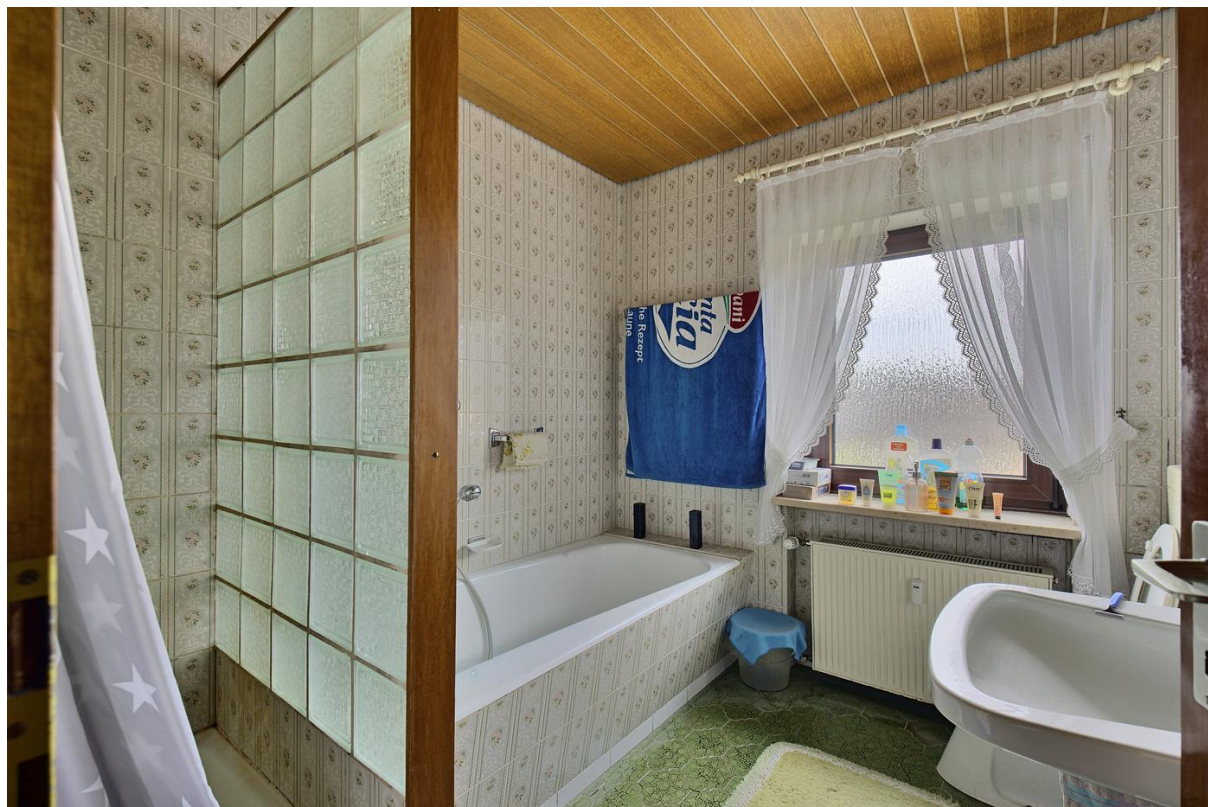
























Exposéplan, nicht maßstäblich







Exposéplan, nicht maßstäblich



Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

