



## 90574 Roßtal

# Roßtal | Gemütliches Einfamilienhaus zur gewerblichen Nutzung


**1.300 €**

Kaltmiete

**120 m²**

Wohnfläche

**318 m²**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Rainer Rohleder

Tel.: 004991125522820

[rainer.rohleder@remax.de](mailto:rainer.rohleder@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Wohnfläche        | 120 m² |
| Grundstücksfläche | 318 m² |
| Zimmer            | 6      |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1900 |
|----------------|------|

### Zustand

|         |         |
|---------|---------|
| Baujahr | 1900    |
| Zustand | teil- / |

### Preise & Kosten

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Netto-Kaltmiete | 1.300 € |
| Kaltmiete       | 1.300 € |
| Warmmiete       | 1.450 € |
| Nebenkosten     | 150 €   |
| Aussen-Courtage | 2,38    |
| Kaution         | 4.000 € |



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

### Ausstattung im Überblick

- Ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ausschließlich gewerbliche Nutzung
- 2 Badezimmer (EG & OG)
- Große Küche im Obergeschoss
- Terrasse
- Stellplatzmöglichkeiten vor dem Haus
- Separate Räume mit guter Aufteilung
- Ruhige Lage mit guter Erreichbarkeit

### Mietkonditionen:

Kaltmiete: 1.300 €

Nebenkosten: 150 € (ohne Strom und Heizung)

Zzgl. 19% gesetzlicher MwSt. = 1.725,50 € mtl. Gesamtmiete

Die Immobilie eignet sich ideal für Unternehmen, die repräsentative und zugleich funktionale Räumlichkeiten in angenehmer Umgebung suchen. Durch die Hausstruktur bietet das Objekt ein deutlich angenehmeres Arbeitsumfeld als klassische Gewerbeeinheiten.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen, einen virtuellen 360° Rundgang und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Zur Vermietung steht ein freistehendes Einfamilienhaus mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche für gewerbliche Zwecke. Die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. für Büro, Praxis, Kanzlei, Schulungsräume oder ähnliche Geschäftsmodelle.

Das Haus verfügt über zwei Bäder (Erdgeschoss und Obergeschoss), was eine flexible Nutzung auch für mehrere Arbeitsbereiche ermöglicht. Im Obergeschoss befindet sich zudem eine geräumige Küche, ideal als Aufenthalts- oder Pausenbereich für Mitarbeiter.

Die Terrasse ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Komfort – sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden.

Heizung- und Warmwasser erhalten Sie über eine Öl-Zentralheizung. Nicht in den Nebenkosten enthalten. Öl wird selbst gekauft.

Die Immobilie wird ausschließlich für Gewerbezwecke vermietet.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 08.03.2029.

Baujahr lt. Energieausweis: 1900

Energieverbrauch beträgt 185,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. 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

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Lage von Roßtal im Landkreis Fürth. Roßtal liegt im Herzen Mittelfrankens und verbindet eine angenehme Kleinstadtatmosphäre mit der Nähe zur Metropolregion Nürnberg.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl Fürth als auch Nürnberg in kurzer Zeit erreichbar. Der Ort verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten sowie weiteren Dienstleistern für den täglichen Bedarf.

Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung, kleineren Gewerbebetrieben und viel Grün, was ein ruhiges und zugleich professionelles Arbeitsumfeld schafft. Die Lage eignet sich besonders für Unternehmen, die Wert auf eine angenehme Atmosphäre abseits des Großstadtrubels legen, dabei aber dennoch von einer guten regionalen Erreichbarkeit profitieren möchten.

Dank der Hausstruktur und der separaten Erschließung eignet sich das Objekt ideal für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsnutzungen mit Kundenverkehr.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 185.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Maklerprovision: 2,38 Monatskaltmieten inkl. 19% MwSt., zahlbar vom Mieter und fällig bei Mietvertragsunterzeichnung. Unser Angebot erfolgt gemäss der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.  
Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

\*\*\*\*\*

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)













RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

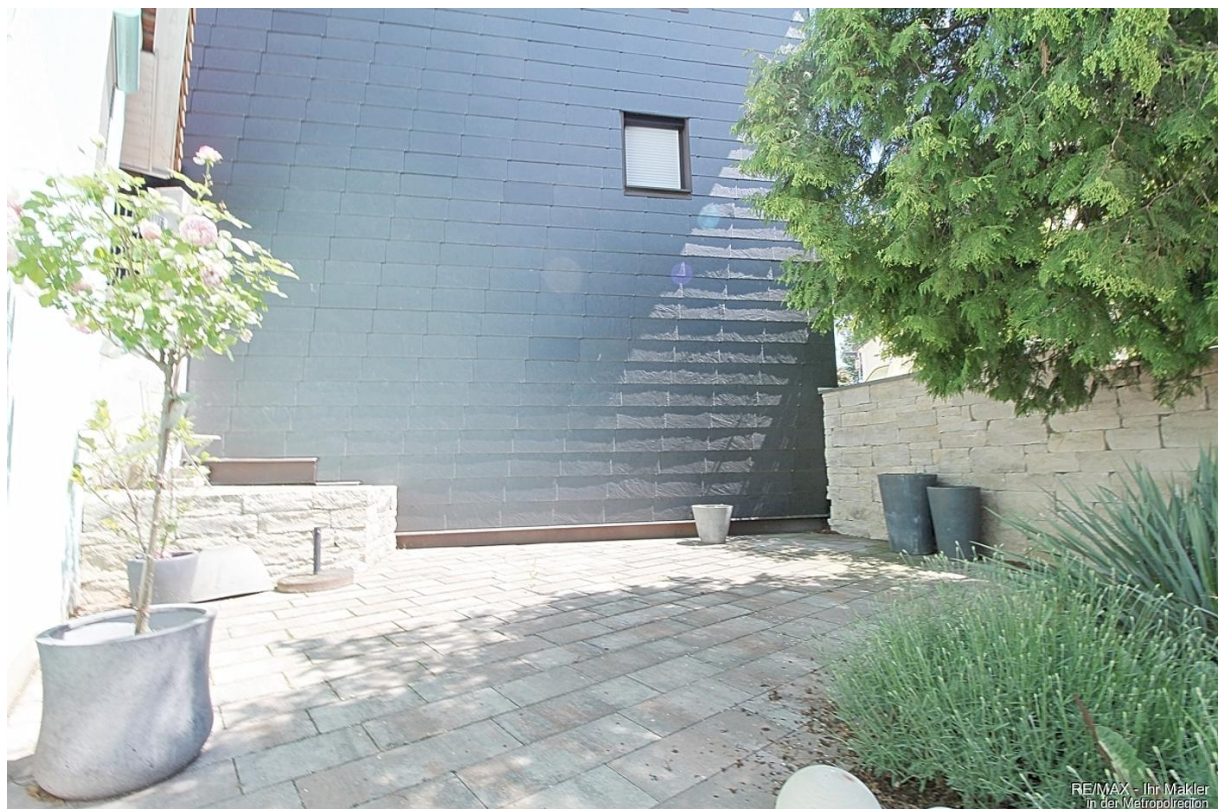
Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



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 / 115 503 64**

**RE/MAX Immobilien**  
Andrea Wolf  
Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach  
[remax-wolf.de](http://remax-wolf.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion