



90552 Röthenbach

Ein Stück Himmelgarten für Sie! Idyllisch gelegene Doppelhaushälfte im beliebten Röthenbacher Ortsteil

**278.000 €**

Kaufpreis

92,91 m²

Wohnfläche

389 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Robin Wagner

Tel.: 00499123980830

r.wagner@schweidler-
immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92,91 m ²
Grundstücksfläche	389 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	278.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	30.08.2036
Primär-Energieträger	HOLZ
Baujahr (Haus)	1954
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	408.10



Zustand

Baujahr	1954
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓

Heizungsart

Ofen	✓
------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Elektro	✓
Alternativ	✓

unterkellert

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



Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus wurde ursprünglich 1954 erbaut und 1976 durch einen Anbau erweitert. Ruhig und idyllisch in Himmelgarten gelegen, bietet es auf rund 93 m² Wohnfläche genau das, was viele suchen: ein eigenes Haus, einen schönen Garten und die Möglichkeit, alles nach den eigenen Vorstellungen anzupassen.

Das Haus befindet sich in vielen Bereichen noch im ursprünglichen Ausstattungsstand. Um es technisch und optisch auf einen heutigen Wohnstandard zu bringen, sollten daher Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten eingeplant werden. Gleichzeitig bietet sich so die Möglichkeit, das Haus ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele, die durch ihre Größe auch gut als Wohn- und Essbereich genutzt werden kann. Direkt daran schließen sich die weiteren Räume dieser Ebene an: ein Tageslichtbad mit Badewanne und WC, ein zusätzliches Duschbad mit weiterem WC sowie die Wohnküche, die Platz für eine Sitzzecke oder alternativ für eine großzügigere Küchenlösung bietet. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das helle Schlafzimmer.

Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Auch an Stauraum fehlt es nicht: Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über zwei größere Kellerräume sowie eine Waschküche, die ausschließlich vom Garten aus zugänglich ist. Beheizt wird das Gebäude über elektrische Natursteinheizkörper und zwei Holzöfen. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer beziehungsweise Boiler.

Auch draußen hat das Haus einiges zu bieten: Der Garten bietet viel Platz zum Gärtnern, Spielen oder für gemütliche Stunden. Eine Garage und ein Gartenhäuschen gehören ebenfalls dazu. Ein besonders schöner Platz ist der überdachte Freisitz auf der Westseite des Hauses – perfekt, um den Tag bei Abendsonne ganz entspannt ausklingen zu lassen.

Ein Haus mit guter Basis, ruhiger Lage und vielen Möglichkeiten für die eigene Gestaltung – genau richtig für alle, die sich den Traum vom eigenen Haus erfüllen und dabei selbst noch ihre Ideen einbringen möchten.

Sie möchten sich selbst ein Bild machen? Rufen Sie uns an – wir zeigen Ihnen das Haus gerne persönlich.

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte befindet sich in einer gepflegten Wohnlage von Himmelgarten, einem kleinen Ortsteil von Röthenbach a. d. Pegnitz, der seinen ländlichen Charakter bewahrt hat.

Röthenbach liegt ca. 15 km östlich von Nürnberg und ist durch seine Nähe zur Großstadt äußerst beliebt. Die gute Anbindung mit Auto (BAB) oder öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bahn -in Röthenbach- oder Bus) erlaubt es Ihnen in wenigen Minuten, alle Waren des täglichen Bedarfs zu besorgen oder einen Facharzt aufzusuchen.

Für Ihre Kinder sind in Röthenbach sämtliche Bildungseinrichtungen vorhanden: Kindergarten, Grund-, Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler



Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.





















