



## 91154 Roth

Großzügige Wohnung mit sonniger Dachloggia,  
Einbauküche und Garage!



**990 €**

Kaltmiete

**88,1 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Munk Immobilien**

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

[info@munk-immobilien.de](mailto:info@munk-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88,1 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	03.01.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1988
Energieverbrauchskennwert	111,00
Wertklasse	D

### Preise & Kosten

Kaltmiete	990 €
Nebenkosten	210 €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Bezug ab
--------------	----------

### Zustand

Baujahr	1988
---------	------



## Ausstattung

---

### Befuerung

---

Gas ✓



## Beschreibung

In der hervorragend geschnittenen Wohnung (2.Obergeschoss ohne Aufzug) sind alle Räume vom Flur aus erreichbar. Das großzügige Wohnzimmer besticht insbesondere durch die traumhafte Dachterrasse. Durch die Westausrichtung lassen sich hier gemütliche Sommerabende verbringen.

Weiterhin stehen Ihnen zwei lichtdurchflutete Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Die maßgeschneiderte Einbauküche ist in der Miete enthalten. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, das Waschbecken bietet durch Einbauten Platz für Badeutensilien. Die Toilette befindet sich separat. Ein Abstellraum in der Wohnung und ein geräumiger Kellerabteil mit Strom- und Waschmaschinenanschluss ergänzen die Ausstattung.

Eine Einzelgarage wird für 60,- EUR mitvermietet.

Das Anwesen wird durch eine 2016 erneuerte Gas-Brennwertheizung mit Wärme versorgt. Holzisolierfenster und in den Dachschrägen Kunststoffisolierfenster mit Rollläden halten die Heizkosten gering. Die Böden sind mit modernen Fliesen und Laminat ausgestattet. Der Gemeinschaft stehen ein Fahrradkeller und ein großer Trockenraum zur Verfügung.

## Lage

Die Stadt Roth liegt rund 18?km südlich von Nürnberg und bildet das Tor zum fränkischen Seenland – einer Region, die Natur, Freizeitwert und gute Erreichbarkeit ideal verbindet.

Die Dachwohnung befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend mit überwiegend familienfreundlicher Bebauung. Die -Straße ist wenig befahren und bietet ein angenehmes, entspanntes Wohnumfeld.

Alltägliche Infrastruktur ist bequem zu Fuß erreichbar:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf,

Bäckereien und Apotheken,

Schulen und mehrere Kindergärten, sowie

Bushaltestellen mit Anbindung an den Bahnhof Roth.

Die Nähe zu Wiesen, Spazierwegen und dem weitläufigen Seenland macht die Lage besonders attraktiv für Menschen, die Natur und Erholung schätzen. Gleichzeitig bietet Roth ein breites Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten für alle Altersgruppen – von Rad- und Wanderwegen über Vereine bis hin zu kulturellen Veranstaltungen.

Damit verbindet die Lage Ruhe, Familienfreundlichkeit und eine sehr gute Versorgung im Alltag.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!







