



90552 Röthenbach

Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Wintergarten in Röthenbach



485.000 €

Kaufpreis

127 m²

Wohnfläche

197 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Barbara Räbel

Tel.: 0911 230-3400

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	127 m ²
Nutzfläche	76 m ²
Grundstücksfläche	197 m ²
Zimmer	4
separate WCs	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.02.2027
Ab-Datum	01.02.2027

Preise & Kosten

Kaufpreis	485.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	04.08.2026
gültig bis	03.08.2036
Baujahr (Haus)	1985
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	119,40



Zustand

Baujahr	1985
letzte Modernisierung	2026
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Granit	✓
Laminat	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss

- Wohnfläche: ca. 127 m² zzgl. ca. 76 m² Nutzfläche
- Grundstücksfläche: ca. 197 m²
- Baujahr: 1985
- Haustyp: Reihemittelhaus
- Zimmeranzahl: 4 plus Dachstudio und Hobbyraum
- Heizung: Brennwertgasheizung, Baujahr 2007
- Haustüre: erneuert 2011
- Fenster: überwiegend erneuert 2013, teilweise mit Fliegengittern
- Dach: Dachreinigung und Beschichtung 2022
- Dachstudio: Ausbau 1995 mit Dämmung, Holzverkleidung und WLAN-Anschluss
- Bodenbeläge: Granit im Eingangsbereich, Gäste-WC und Küche; Laminat in Wohn- und

Schlafbereichen; Fliesen im Wintergarten

- Küche: hochwertige Granitküche mit Markengeräten, elektr. Rollläden
- Bad: modernes Tageslichtbad, erneuert 2013
- Wintergarten: genehmigt, ES-Glas und Wärmeschutzglas, automatische Außenmarkise mit Wind- und Sonnenwächter, Mineralputz, eigener Heizkörper
- Keller: voll nutzbare Kellerräume mit zusätzlicher Abstellfläche
- Garage: vollelektrisches Garagentor, Fernbedienung und PV-Anlage



- Garten: individuell angelegter Atrium-Garten mit Hochbeeten, Beleuchtung und Wasserobjekt; hochwertiger Schuppen im Vorgarten



Beschreibung

Das im Jahr 1985 in massiver Bauweise errichtete Reihenmittelhaus befindet sich auf einem ca. 197 m² großen Grundstück und wurde über die Jahre regelmäßig mit viel Liebe zum Detail modernisiert und instandgehalten. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten baulichen Zustand und verfügt über ca. 127 m² Wohnfläche sowie zusätzliche Nutzflächen im Keller- und Dachbereich.

Der Eingangsbereich, das Gäste-WC sowie die Küche sind mit edlem Granitbodenbelägen ausgestattet. In der stilvollen Einbauküche aus dem Jahr 2005 sind passende Wand- und Arbeitsplatten aus edlem Naturgranit und hochwertige Markengeräte verbaut.

Der großzügige Wohnbereich ist mit einem Laminatboden ausgestattet und bietet durch seine Raumaufteilung verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Kaminofen mit Speckstein der Premiumklasse sorgt für zusätzliche Wärme und eine angenehme Atmosphäre

Ein besonderes Merkmal des Hauses ist der geräumige Wintergarten mit hochwertiger Ausstattung. Dieser verfügt über ES-Glas und Wärmeschutzverglasung, eine vollautomatische Außenmarkise mit Wind- und Sonnenwächter, einen eigenen Heizkörper sowie individuell steuerbare Beleuchtung. Begehbare, von innen beleuchtbare Fensterschächte, zahlreiche Steckdosen, Plissees an allen Fenstern, 3-fach Faltschiebetüren mit Fliegengittertüren und hochwertiger Mineralputz ergänzen die Ausstattung.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlaf- und Rückzugsbereiche. Die Räume verfügen über Laminatböden, TV-Anschlüsse sowie im Jahr 2013 erneuerte Fenster mit Fliegengittern. Das moderne Premium-Tageslichtbad wurde ebenfalls 2013 renoviert und bietet eine exklusive, zeitgemäße Sanitärausstattung.

Das Dachgeschoss wurde 1995 zu einem zusätzlichen Dachstudio ausgebaut und mit Dämmung, Holzverkleidung sowie Mineralputz ausgestattet. Das eigens installierte LAN-Netzwerk ermöglicht eine flexible Nutzung beispielsweise als Homeoffice oder Hobbybereich.

Der Keller bietet nicht nur Abstellräume, sondern aufgrund des ausgebauten Hobbyraumes individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Die in 2007 erneuerte Gasheizung entspricht moderner, energiesparender Brennwerttechnik. Weitere Modernisierungen umfassen unter anderem die neue Haustüre aus dem Jahr 2011, den überwiegenden Fensteraustausch 2013, eine komplette Dachreinigung mit anschließender Dachziegelbeschichtung im Jahr 2022, sowie der Fassadenanstrich inklusive Außenanstrich des Wintergartens 2024, und Austausch und Erneuerung sämtlicher Heizkörper im Haus nach und nach.

Der Außenbereich wurde individuell gestaltet und durch einen Landschaftsbauer angelegt. Der gepflegte, sightgeschützte Atrium-Garten verfügt über Hochbeete, Gartenbeleuchtung, einen Sprudelstein sowie Stromanschlüsse. Ein speziell gefertigter Architekten-Schuppen im Vorgarten bietet zusätzlichen Stauraum. Eine Garage mit komfortablem, vollelektrischem Garagentorantrieb, Fernbedienung und autarker PV-Anlage ergänzt das Angebot.

Lage

In der malerischen Kleinstadt Röthenbach an der Pegnitz, im Herzen Mittelfrankens, befindet sich unser attraktives Reihenmittelhaus, annähernd 2,8 Kilometer nordöstlich vom Stadtzentrum Nürnberg entfernt. Diese ruhige Lage bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die eine perfekten Balance zwischen Erholung und urbanen Annehmlichkeiten suchen. Rund 100 Meter entfernt liegt eine Bushaltestelle und etwa 300 Meter entfernt die S-Bahn Station, was eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem gewährleistet.



In Fußnähe oder mit dem Fahrrad erreichbar sind zahlreiche Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Freizeiteinrichtungen, die den Alltag bereichern und die Freizeit abwechslungsreich gestalten. Mit seiner umfassenden Infrastruktur und der Nähe zur Natur ist dieses Reihenmittelhaus der perfekte Ort, um zu leben, zu wachsen und zu genießen.



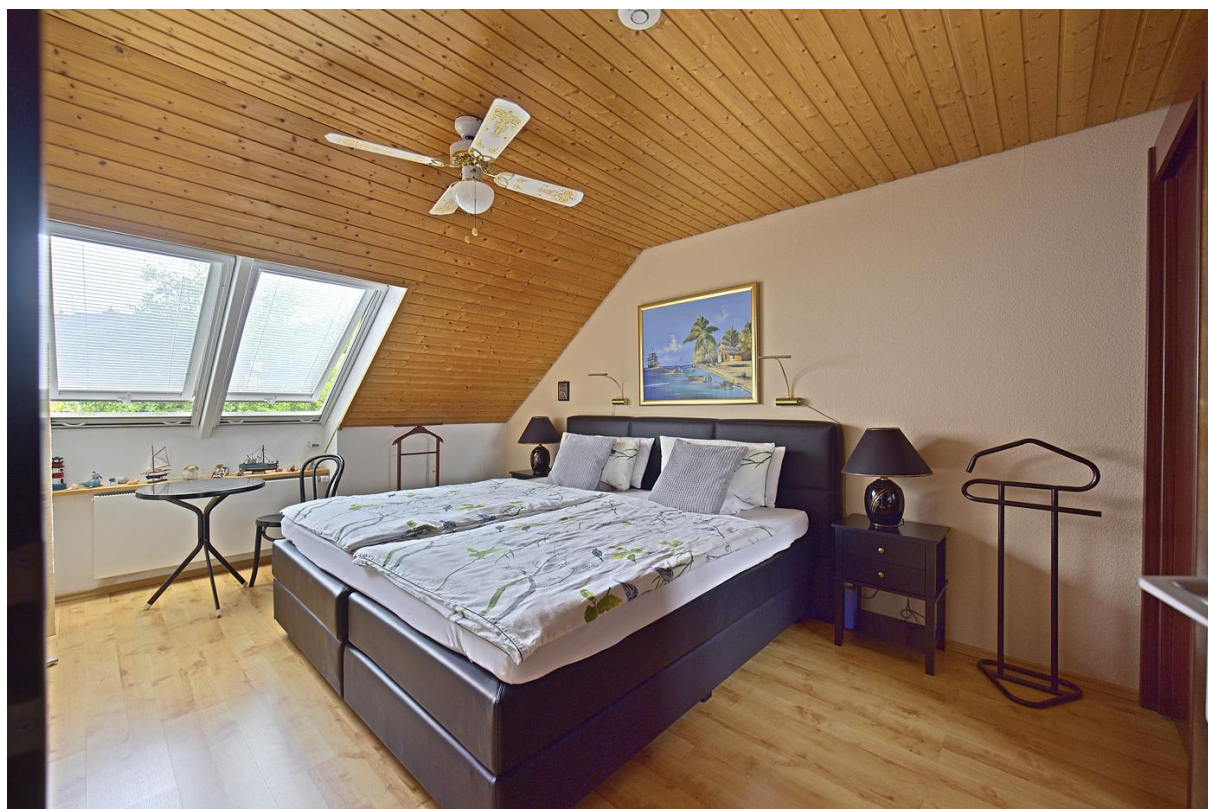






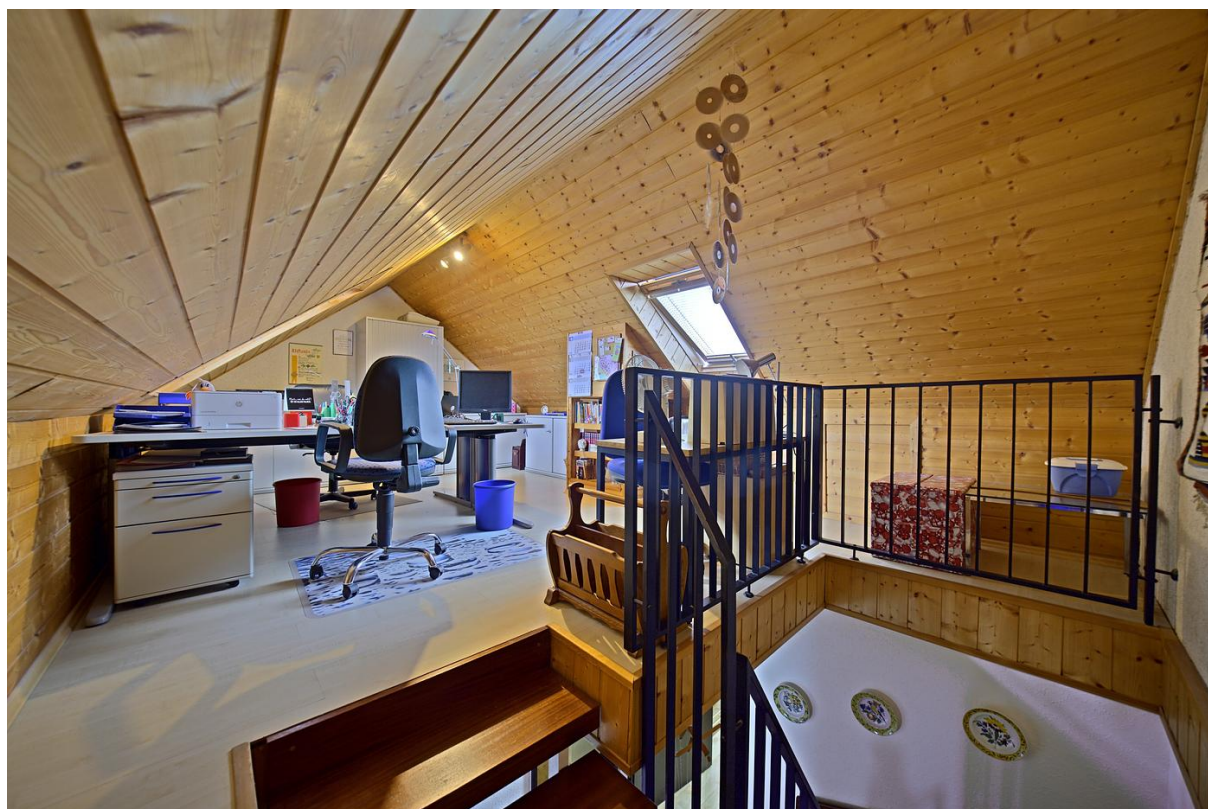




















Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

