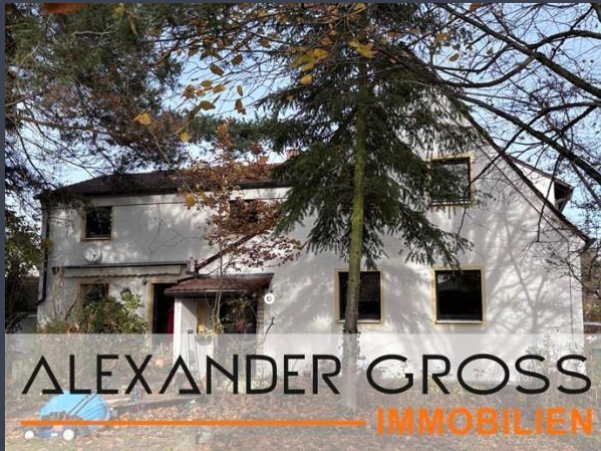


DHH mit großem Grundstück in Röthenbach an der Pegnitz



90552 Röthenbach a d Pegnitz

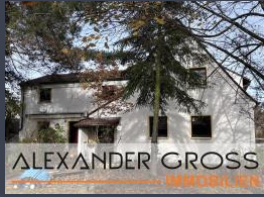
Kaufpreis: 530.000,00 €
Wohnfläche (ca.): 118,00 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.173,00 m²
Zimmer: 4
Objekt-Nr.: 1212043

IHR ANSPRECHPARTNER:

Alexander GROSS
ALEXANDER GROSS Immobilien GmbH
info@gross-immo.de
+49 171 7422181

| | |
|----------------------------|--|
| Objektart | Haus |
| Anzahl Terrassen | 1 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Objektzustand | Renovierungsbedürftig |
| Bezug ab | ab sofort |
| Anzahl Garage | 1 |
| Anzahl Stellplatz | 2 |
| Energieausweisart | Bedarfsausweis |
| Objekttyp | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 340,9 kWh/(m ² *a) |
| Energieeffizienzklasse | Klasse H |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1930+1985 |
| Primärenergieträger | Gas |
| Energieausweis | Ausgestellt ab 01.05.14 |
| Energieeinsparverordnung | Energieeinsparverordnung 2014 |
| Ausstelldatum | 19.10.2025 |
| Energieausweis gültig bis | 18.10.2035 |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Energieträger | Gas |
| Provision | 2,98 % Käuferprovision (inkl. 19 % Mehrwertsteuer) |

DHH mit großem Grundstück in Röthenbach an der Pegnitz



Objekt-Nr. 1212043: 90552 Röthenbach a d Pegnitz

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| Kaufpreis: | 530.000,00 € |
| Wohnfläche (ca.): | 118,00 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.): | 1.173,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |

Objektbeschreibung

In angenehmer, ruhiger Lage eines Wohngebietes steht diese renovierungs- und sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit Garage aus den 1930/60er und 1980er Baujahren mit idyllischem großem Grundstück...

Das Haus ist folgendermaßen unterteilt:

Erdgeschoss: ca. 70 m². Großes, helles Wohn-Esszimmer, eine offene Küche mit Sitzbereich und Terrassenzugang, Gäste-WC, Diele mit Garderobenmöglichkeit.

Obergeschoss/Dachgeschoss: ca. 50 m², praktisch auf 2 Schlaf-/oder Kinderzimmer, ein Bad mit Badewanne, Waschtisch und Toilette, sowie ein Flur/Diele mit Abstellmöglichkeiten.

Untergeschoss/Keller: Das Anwesen ist teilweise unterkellert. Heizungsraum inkl. Waschküche; diverse andere Räumlichkeiten für Lager- und Freizeitaktivitäten sind im Gartenbereich in weiteren Anbauten und Schuppen vorhanden.

Eine Garage mit manuell bedienbarem Schwingtor wurde in den 1960er Jahren erbaut, weitere Außenstellplätze in der Garagenzufahrt und den großzügigen Freiflächen vorhanden.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 1.173 qm mit einem schönen, großen, gewachsenen Garten mit Gartenhäuschen, sowie pflegeleichte Rasenflächen, Hecken und Sträuchern und beeindruckenden Bäumen.

Die herrliche Terrasse mit direktem Gartenzugang lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Vorstellbar wäre auch das Grundstück zu teilen in ein Grundstück mit vorhandener Doppelhaushälfte und ein weiteres Baugrundstück für eine Wohnbebauung.

Lagebeschreibung

ALLGEMEINE LAGE

Diese Doppelhaushälfte bietet eine erstklassige Wohnlage in Röthenbach an der Pegnitz. Die Immobilie vereint die Vorzüge des naturnahen Wohnens in ruhiger, familienfreundlicher Umgebung mit der hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Die perfekte Verkehrsinfrastruktur, die umfassende Nahversorgung sowie die ausgezeichneten Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten machen diesen Standort zu einer bevorzugten Wohnadresse für Familien und alle, die Lebensqualität mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Die Lage zwischen Pegnitztal und Moritzberg garantiert hohen Freizeitwert und Naherholung direkt vor der Haustür, während die Großstadt Nürnberg mit all ihren Angeboten in nur 17 S-Bahn-Minuten erreichbar ist.

WOHNLAG UND UMGEBUNG

Die Objektstraße befindet sich in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Straße zeichnet sich durch ihre familiäre Nachbarschaft und den hohen Wohnwert aus. Das Anwesen bietet durch sein großes Grundstück einen besonders großzügigen Freiraum und ermöglicht privates Wohnen im Grünen.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von: Gepflegten Wohnstraßen mit gewachsener Nachbarschaftsstruktur Grünflächen und naturnahen Bereichen in

DHH mit großem Grundstück in Röthenbach an der Pegnitz



Objekt-Nr. 1212043: 90552 Röthenbach a d Pegnitz

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| Kaufpreis: | 530.000,00 € |
| Wohnfläche (ca.): | 118,00 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.): | 1.173,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |

fußläufiger Entfernung
Ruhiger Wohnatmosphäre bei gleichzeitig guter
Infrastrukturbindung
Familienfreundlichem Charakter mit Spiel- und
Freizeitmöglichkeiten

Ausstattung

weitere Details:

- renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus (größtenteils Baujahreszustand) mit Garage
- Gaszentralheizung aus 2021
- Garage mit Schwingtor (Platz für weitere vorhanden)
- Terrasse mit rd. 26 qm vor dem Haus
- Gartenhäuschen für Garten - und Freizeitgeräte
- pflegeleicht angelegter Garten / Grünfläche mit wunderschöner Freizeitfläche und altem Baumbestand

Sonstiges

Wir bitten um Beachtung, dass direkt an den Eigentümer gerichtete Kaufanfragen und Besichtigungen nicht erwünscht sind. Kontaktaufnahme bitte nur direkt über unser Maklerbüro.

Das Anwesen ist bereits geräumt und kann kurzfristig bezogen werden.

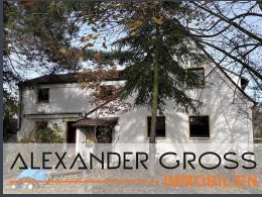
Hinweis: Alle Daten und Angaben zum angebotenen Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers, aus diesem Grund können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Weitere Details, Informationen und Unterlagen erhalten Sie bei konkretem Interesse gerne auf Anfrage im Rahmen einer Objektbesichtigung.

Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im Grundriss eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.

Beim Kauf dieses durch uns vermittelten Objektes ist für den Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 2,98 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.

DHH mit großem Grundstück in Röthenbach an der Pegnitz



Objekt-Nr. 1212043: 90552 Röthenbach a d Pegnitz

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| Kaufpreis: | 530.000,00 € |
| Wohnfläche (ca.): | 118,00 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.): | 1.173,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |



terrasse



wohnen.essen

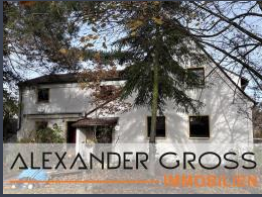


küche



gäste-wc

DHH mit großem Grundstück in Röthenbach an der Pegnitz



Objekt-Nr. 1212043: 90552 Röthenbach a d Pegnitz

Kaufpreis: 530.000,00 €
Wohnfläche (ca.): 118,00 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.173,00 m²
Zimmer: 4



schlafen1_dg



schlafen2_dg

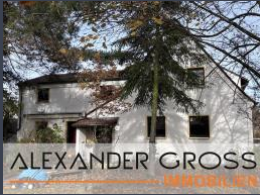


bad_dg



DIA-Zert-Logo_gross-immo

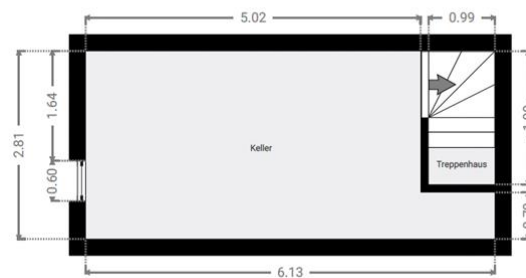
DHH mit großem Grundstück in Röthenbach an der Pegnitz



Objekt-Nr. 1212043: 90552 Röthenbach a d Pegnitz

Kaufpreis: 530.000,00 €
Wohnfläche (ca.): 118,00 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.173,00 m²
Zimmer: 4

▼ 1. Untergeschoss



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichtete Raummittelmaß nach WoFIV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

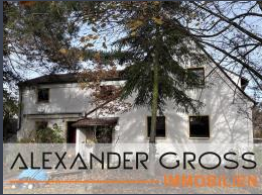
Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingemessen. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

ALEXANDER GROSS
IMMOBILIEN

grundriss_ug_int

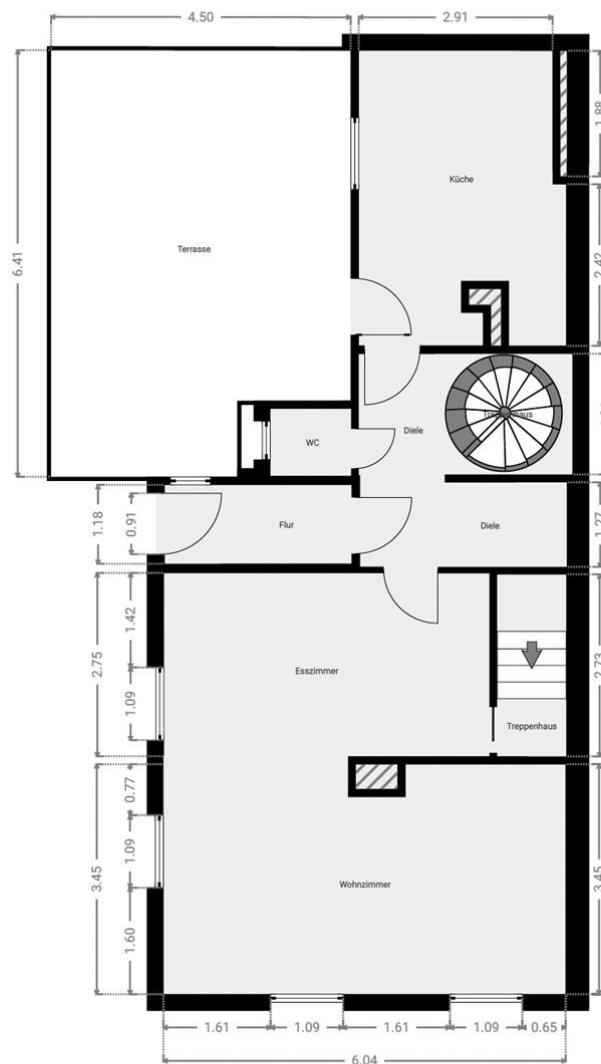
DHH mit großem Grundstück in Röthenbach an der Pegnitz



Objekt-Nr. 1212043: 90552 Röthenbach a d Pegnitz

Kaufpreis: 530.000,00 €
Wohnfläche (ca.): 118,00 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.173,00 m²
Zimmer: 4

▼ Erdgeschoss



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichtete Raummittellmaß nach WoFIV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

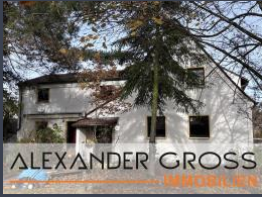
Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

Page 1/12
ALEXANDER GROSS
IMMOBILIEN

grundriss_eg_int

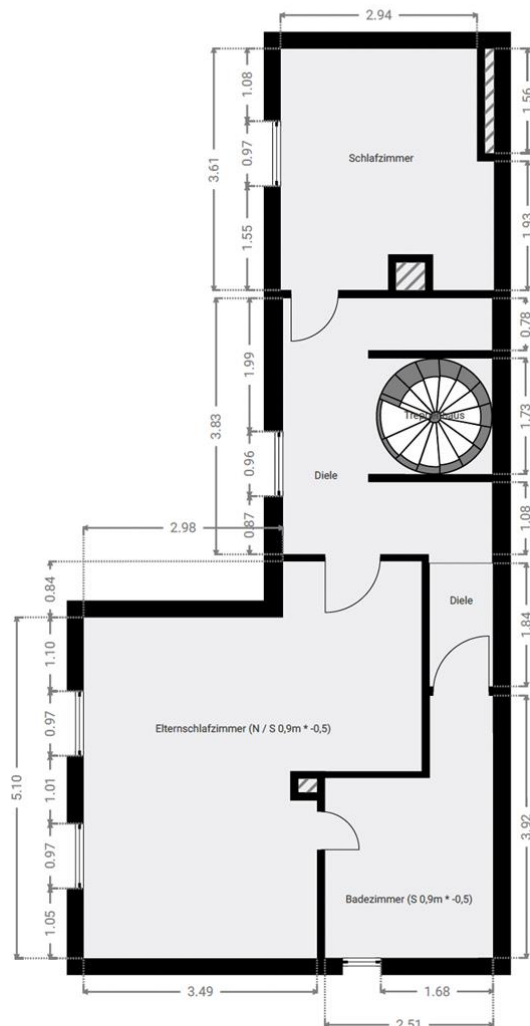
DHH mit großem Grundstück in Röthenbach an der Pegnitz



Objekt-Nr. 1212043: 90552 Röthenbach a d Pegnitz

Kaufpreis: 530.000,00 €
Wohnfläche (ca.): 118,00 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.173,00 m²
Zimmer: 4

▼ Dach



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichtete Raummittelmaß nach WoFIV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

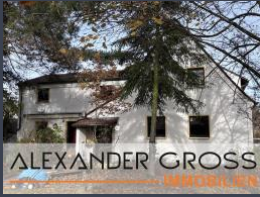
Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingemessen. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

ALEXANDER GROSS
IMMOBILIEN

grundriss_dg_int

DHH mit großem Grundstück in Röthenbach an der Pegnitz



Objekt-Nr. 1212043: 90552 Röthenbach a d Pegnitz

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| Kaufpreis: | 530.000,00 € |
| Wohnfläche (ca.): | 118,00 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.): | 1.173,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |



90552 Röthenbach a d Pegnitz