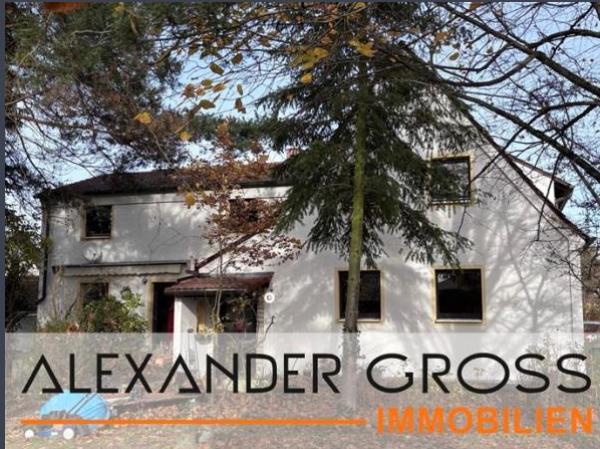


# DHH mit großem Grundstück in Röthenbach an der Pegnitz



90552 Röthenbach a d Pegnitz

Kaufpreis: 530.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 118,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.173,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4  
Objekt-Nr.: 1212043

## IHR ANSPRECHPARTNER:

Alexander GROSS  
ALEXANDER GROSS Immobilien GmbH  
[info@gross-immo.de](mailto: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	Bedarfssausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	340,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Baujahr lt. Energieausweis	1930+1985
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstellldatum	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<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.173,00 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>. Großes, helles Wohn-Esszimmer, eine offene Küche mit Sitzbereich und Terrassenzugang, Gäste-WC, Diele mit Garderobenmöglichkeit.

Obergeschoss/Dachgeschoss: ca. 50 m<sup>2</sup>, 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 Schwinger 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 Vorteile 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.

### WOHNLAGE 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<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.173,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4

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

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

## Ausstattung

weitere Details:

- renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus (größtenteils Baujahreszustand) mit Garage
- Gaszentralheizung aus 2021
- Garage mit Schwinger (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

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.

## 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.

# 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<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.173,00 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.173,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4



schlafen1\_dg



schlafen2\_dg



bad\_dg



DIA-Zert-Logo\_gross-immo

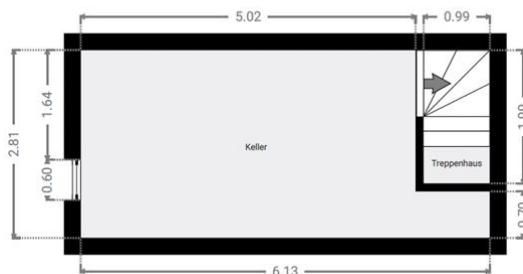
# DHH mit großem Grundstück in Röthenbach an der Pegnitz



Objekt-Nr. 1212043: 90552 Röthenbach a d Pegnitz

Kaufpreis: 530.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 118,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.173,00 m<sup>2</sup>  
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 rechtmäßigen Räumen wird das gewichtete Raummittelmäß nach WoFlV 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.

**ALEXANDER GROSS**  
IMMOBILIEN

grundriss\_ug\_int

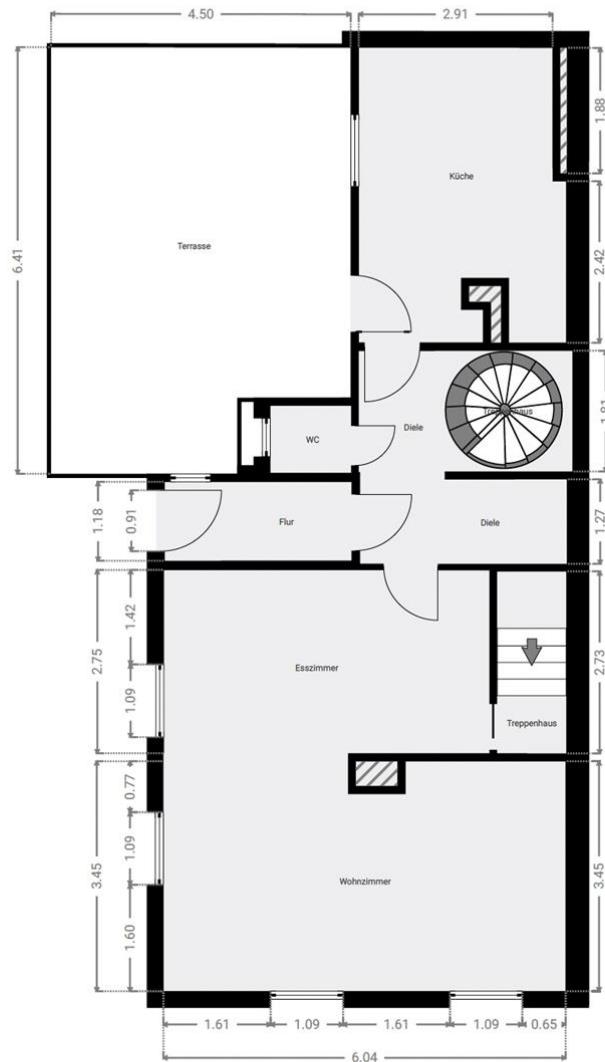
# DHH mit großem Grundstück in Röthenbach an der Pegnitz



Objekt-Nr. 1212043: 90552 Röthenbach a d Pegnitz

Kaufpreis: 530.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 118,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.173,00 m<sup>2</sup>  
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 rechteckigen Räumen wird das gewichtete Raummittelmäß nach WoFlV 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.

Page 1/12  
**ALEXANDER GROSS**  
IMMOBILIEN

grundriss\_eg\_int

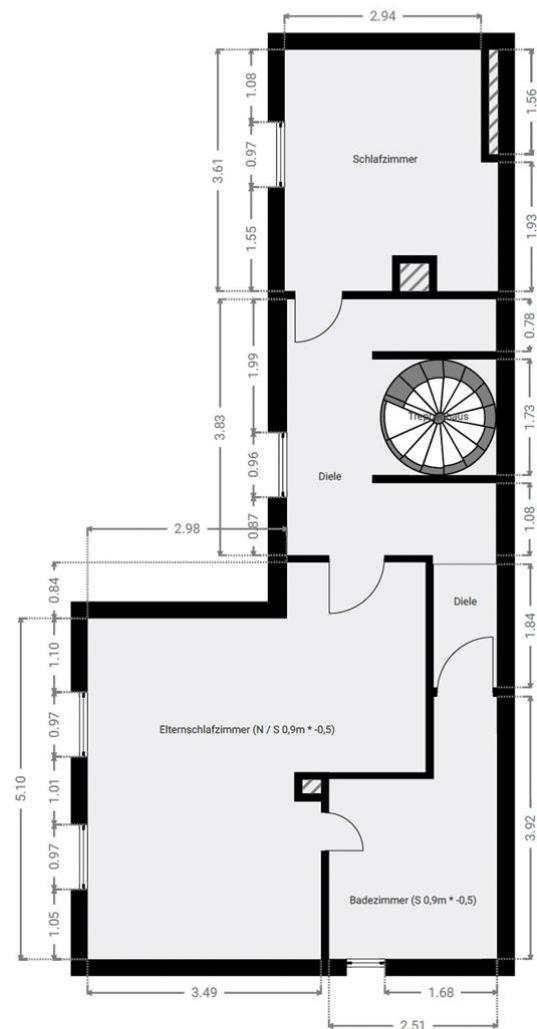
# DHH mit großem Grundstück in Röthenbach an der Pegnitz



Objekt-Nr. 1212043: 90552 Röthenbach a d Pegnitz

Kaufpreis: 530.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 118,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.173,00 m<sup>2</sup>  
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 rechtfertigbaren Räumen wird das gewichtete Raummittelmäß 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<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.173,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4



90552 Röthenbach a d Pegnitz

© OpenStreetMap.org/copyright - Mitwirkende