Roth

Charmantes Reihenmittelhaus mit sonnigem Südwestgarten und viel Platz zum Wohlfühlen

Objektnummer: 26431012



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 260 m²

Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

Auf einen Blick

Objektnummer	26431012
Wohnfläche	ca. 155 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 61 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

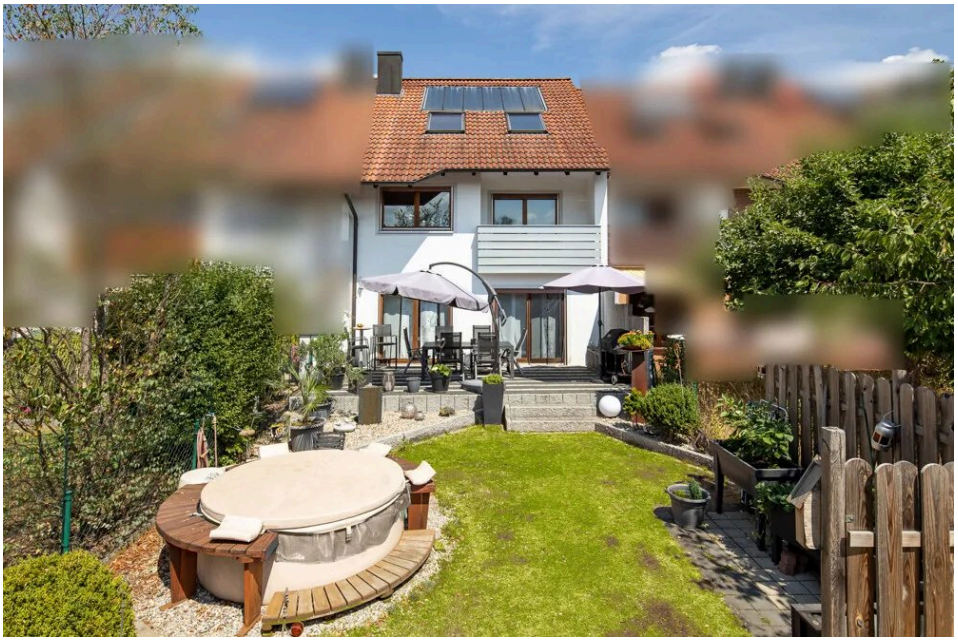
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	74.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.05.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

Die Immobilie





Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

Die Immobilie





Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

Die Immobilie





Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

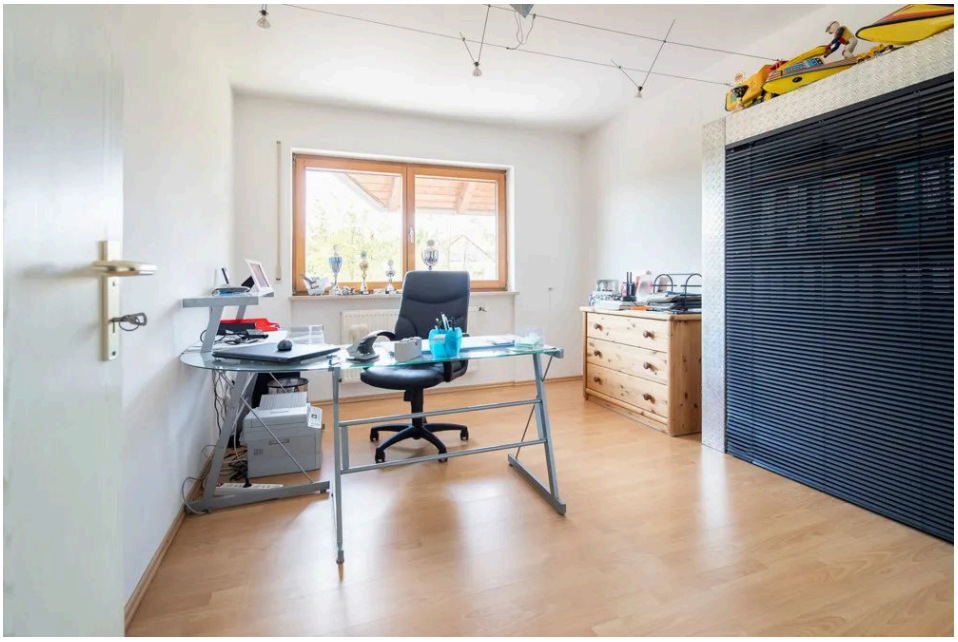
Die Immobilie





Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

Die Immobilie





Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth

Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09122 - 88 59 168

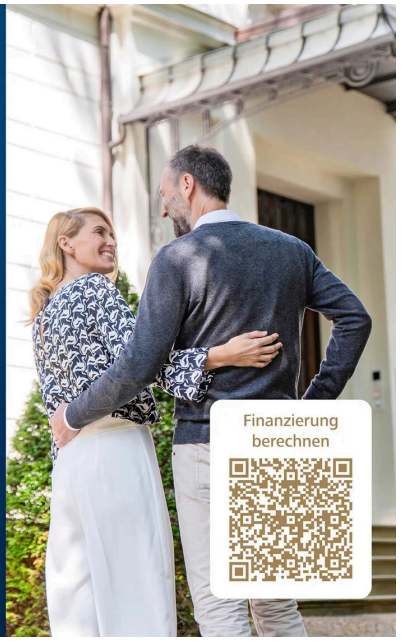
Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | www.von-poll.com/schwabach-roth

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

Die Immobilie



Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses attraktive und großzügige Reihenmittelhaus, die derzeit vermietet ist, vereint Wohnkomfort, Stil und eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 155 m² Wohnfläche – verteilt auf drei Ebenen.

Schon beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre: Über die Diele gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit einem gemütlichen Kaminofen und angenehmer Fußbodenheizung begeistert.

Die große Fensterfront öffnet den Raum zum liebevoll angelegten Südwestgarten und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen und Außen.

Auf der großzügigen, teilüberdachten Terrasse genießen Sie entspannte Sonnenstunden und gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die modern ausgestattete Küche sowie ein Gäste-WC runden diese Ebene perfekt ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei vielseitig nutzbare Zimmer sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Fußbodenheizung, Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken – ideal für den Alltag mit Familie. Vom Hauptschlafzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon mit herrlichem Blick in den Garten.

Ein echtes Highlight ist das ausgebaute Dachstudio: Hier erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Rückzugsort mit Schlafzimmer, Ankleide und eigenem Badezimmer. Ob als privater Wohnbereich, Gästeoase oder stilvolles Homeoffice – dieser Bereich bietet Ihnen maximale Flexibilität.

Auch im Untergeschoss überzeugt das Haus mit praktischen Räumen für Haushalt, Stauraum und Technik.

Besonders hervorzuheben sind die energieeffiziente Solaranlage sowie die im Jahr 2025 vollständig erneuerte Heizungsanlage – eine Investition in Ihre Zukunft und niedrige laufende Kosten.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine eigene Einzelgarage.

Dieses Haus bietet Ihnen nicht nur Raum zum Wohnen, sondern ein echtes Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem besonderen Angebot begeistern!

Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

Ausstattung und Details

Großzügiges RMH:

- Baujahr: 1992
- ca. 155 m² Wohnfläche
- ca. 260 m² Grundstücksfläche
- Terrasse und Balkon
- Heizung neu 2025
- Wesentlicher Energieträger: Erdgas
- 2-fach verglaste Holzfenster
- voll Unterkellert
- aktuell vermietet
- Sehr gute Infrastruktur

Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

Alles zum Standort

Das angebotene Reihenhaus befindet sich in Roth in ruhiger und dennoch zentraler Lage mit guter Erreichbarkeit in beide Richtungen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar:
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Gymnasium Roth und die Berufsschule sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Stadt Roth liegt rund 22 km südlich von Nürnberg, am Zusammenfluss von Roth, Rednitz und Aurach, und nahe dem Fränkischen Seenland.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:
Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahn A6 erreichen Sie Nürnberg und die umliegenden Städte schnell und bequem. Der Bahnhof Roth bietet eine direkte Anbindung an die S-Bahn-Linie S2 (Roth – Nürnberg – Altdorf) im 20-Minuten-Takt. Zusätzlich verkehren regelmäßig Regional-Express-Züge in Richtung Nürnberg und München. Mehrere Buslinien sowie die Bahnverbindung nach Hilpoltstein sorgen für eine optimale regionale Vernetzung. Der Flughafen Nürnberg ist in ca. 30–35 Minuten erreichbar.

Die reizvolle Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung – ideal für Naturliebhaber und Aktive.

Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com