



90574 Roßtal

Großzügige, moderne Wohnung mit Terrasse, Balkon und eigenem Garten



424.900 €

Kaufpreis

162 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Fürth

Detlef Heidenreich

Tel.: 0911 / 477 213-51

detlef.heidenreich@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	162 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2

Zustand

Baujahr	1971
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	424.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1971
----------------	------

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Befuerung

Gas ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Ausstattungsdetails im Einzelnen:

- Praktisches Gäste-WC im Eingangsbereich
- Stilvolles Badezimmer mit Dusche und luxuriöser Wanne mit Whirlpoolfunktion
- Eleganter und großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und dem wunderschönen Garten
- Großzügig geschnittene Küche mit ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich (Einbauküche nicht im Kaufpreis enthalten da Eigentum des Mieters)
- Effiziente Zentralheizung und zusätzliche Fußbodenheizung für behagliches Raumklima
- Hochwertige 3-fach verglaste Fenster für exzellente Wärmeisolierung und Lärmschutz
- Große Terrasse, einladender Balkon und eigener Garten zur Entspannung im Freien
- Großzügige Garage (nicht im Kaufpreis enthalten, zzgl. 15.000 €)
- Der Gesamtkaufpreis beträgt somit 439.900 €

Bei deutlich erhöhter Nachfrage besteht die Möglichkeit, dass das übliche Angebotsverfahren in moderner, digitaler Form (DAVEit) durchgeführt wird.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen als Download Link zugeschickt.

Diese, bis zum 31.01.2025 vermietete und gepflegte Erdgeschosswohnung in einem Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 1971, bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 162 m², verteilt auf 5 gut geschnittene Zimmer. 2010 wurde die Wohnung zuletzt modernisiert und überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung und behaglichem Wohnkomfort.

Die Aufteilung der Zimmer ermöglicht es Ihnen, individuelle Wohnräume zu verwirklichen. Ob als großflächiger Wohnbereich, separate Schlafzimmer oder ein kreatives Arbeitszimmer – hier bleibt kein Wunsch unerfüllt. Große Fensterfronten fluten die Räume mit natürlichem Licht und bieten einen Blick ins Grüne, was den Wohnkomfort zusätzlich steigert. Die Energieeffizienzklasse der Immobilie liegt bei "C", was einen vernünftigen Energieverbrauch und moderate Nebenkosten garantiert. Dies macht sie nicht nur zu einer umweltbewussten Wahl, sondern auch zu einer finanziell vorteilhaften Option.

Es liegt ein Energie-Verbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.08.2025.

Baujahr lt. Energieausweis: 1970

Endenergieverbrauch beträgt 87,5 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne, einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser Knowhow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil!

Lage

Das charmante Wohnviertel in Roßtal bietet eine perfekte Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre und günstiger Anbindung an wichtige Einrichtungen und Verkehrsknotenpunkte. Die Gemeinschaft ist geprägt von einem harmonischen Miteinander mit einem Durchschnittsalter von ca. 43 Jahren. Kleine Familien und ältere Generationen fühlen sich hier gleichermaßen zu Hause.

Die unmittelbare Nähe zu wichtigen Alltagszielen unterstreicht die Attraktivität dieser Lage. Verschiedene Bushaltestellen befinden sich nur einen kurzen Fußweg entfernt, was die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs besonders bequem macht. Darüber hinaus ist der Bahnhof Roßtal-Wegbrücke in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar, und die fesselnden Sehenswürdigkeiten wie der Museumshof und die historische Krypta laden zu kulturellen Erkundungen ein.

Für Familien mit Kindern ist die Lage ideal: Ein Kindergarten und die Grundschule Roßtal sind jeweils in wenigen Gehminuten sicher zu erreichen. Überdies ist die Umgebung mit mehreren Spielplätzen ausgestattet, die für Spiel und Spaß im Freien sorgen.

Beste Möglichkeiten für einen aktiven Lebensstil bieten das nahe Fitnessstudio B-FiT und diverse Sporteinrichtungen, die leicht zugänglich sind. Die Lage punktet auch mit einer guten medizinischen Versorgung. Eine Apotheke sowie zwei Zahnarztpraxen sind leicht zu erreichen und garantieren eine verlässliche Gesundheitsversorgung.

Für Pendler ist die Anbindung an die regionale Infrastruktur von unschätzbarem Vorteil. Die



Autobahn ist in circa 10 Minuten zu erreichen, während der nächste internationale Flughafen, der Flughafen Nürnberg, rund 30 Autominuten entfernt liegt. Die Umgebung punktet mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, perfekt für Pendler oder Unternehmungslustige. Zwei Bushaltestellen sowie die Bahnstation Wegbrücke sind bequem zu Fuß in rund fünf Minuten erreichbar.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.8.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 87.50 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

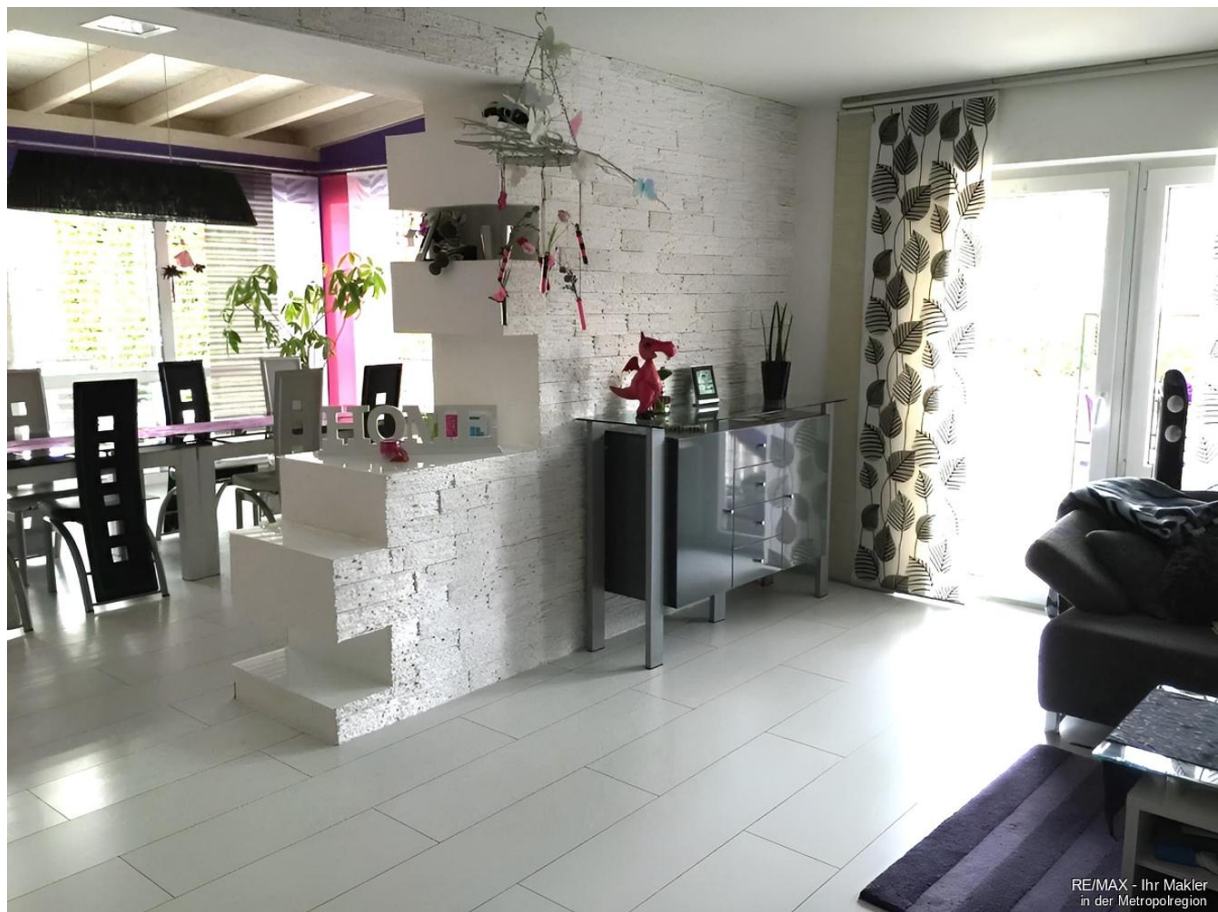
Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUßERUM, LEBENSÄUßERUM. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

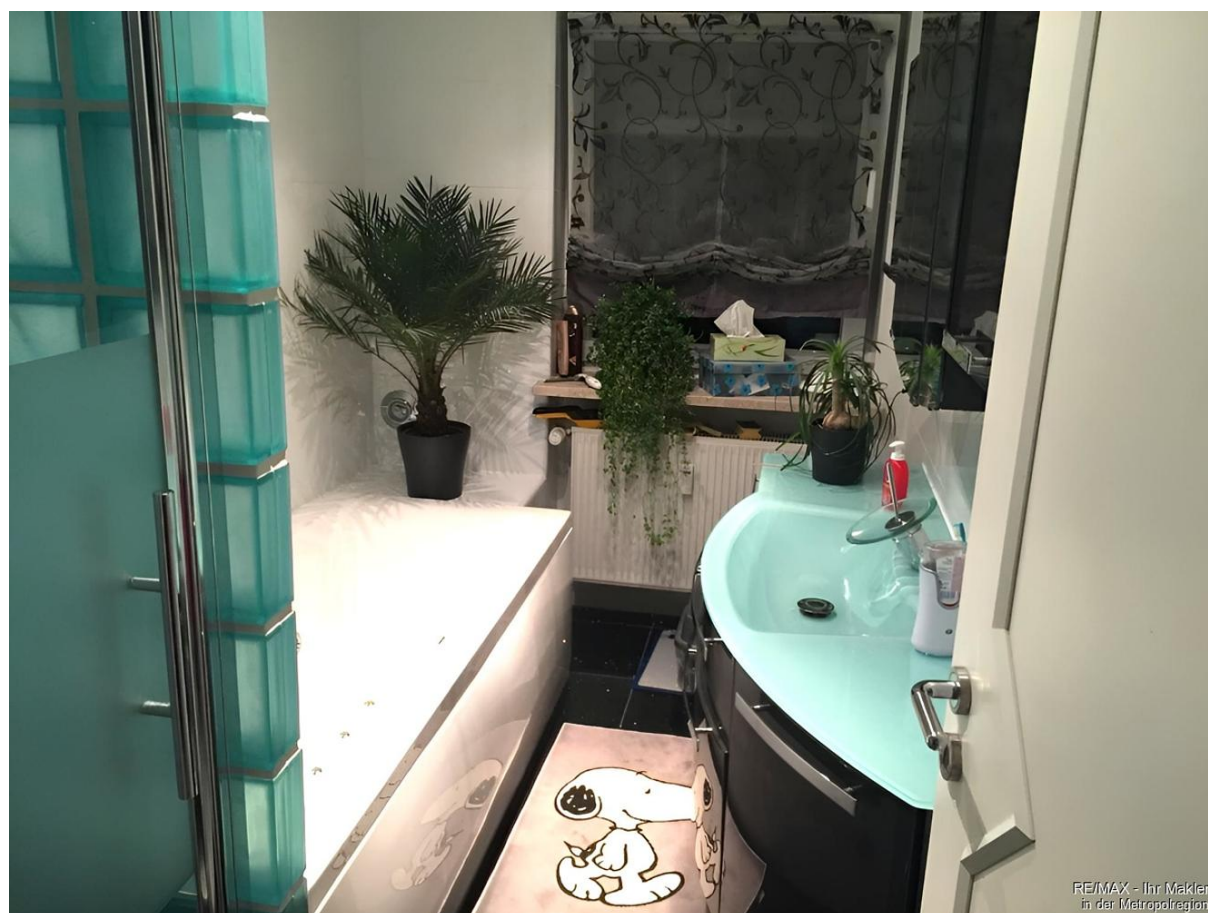




RE/MAX
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion













Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für
RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.
Tel. 0178 / 42 85 420

RE/MAX Immobilien
Detlef Heidenreich
Gebhardtstraße 2, 90762 Fürth
detlef-heidenreich-remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion