



**91154 Roth**

# Tolle Dachgeschosswohnung in Roth



**279.000 €**

Kaufpreis

**78 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Siegfried Doreth

Tel.: 0911/230-2366

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	78 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	22.09.2017
gültig bis	21.09.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1988
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	112,80
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

## Preise & Kosten

Kaufpreis	279.000 €
Hausgeld	220 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

## Allgemeine Infos

Haustiere	✓
-----------	---

## Zustand

Baujahr	1988
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- oberste Etage



## Beschreibung

Die 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im 3. Obergeschoss der gepflegten Wohnanlage. Das Wohnzimmer mit Essbereich sowie Schlafzimmer und Kinderzimmer sind mit Echtholzböden ausgelegt. Flur, Küche und Bad sind gefliest. Die vorhandene Einbauküche samt Elektrogeräten verbleibt in der Wohnung und kann gerne weiter verwendet werden. Noch vorhandenes Mobiliar kann nach Absprache auch übernommen werden. Die Wohnung verfügt über 2 Balkone mit tollem Fernblick. Im gepflegten Tageslichtbad gibt es neben der Badewanne auch eine Dusche.

Zur Wohnung gehört neben dem Kellerraum noch ein Abstellraum im Treppenhaus. Dieser Abstellraum wird gemeinschaftlich mit einer anderen Wohnung genutzt.

Der über der Wohnung liegende Spitzboden kann durch den Eigentümer genutzt werden.

Für Ihr Fahrzeug gibt es eine Einzelgarage im Garagenhof vor der Wohnanlage.

Das mtl. Hausgeld inkl. Rücklagenbildung beträgt aktuell 220,00 €.

Die Wohnung ist unbewohnt und kann kurzfristig bezogen werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

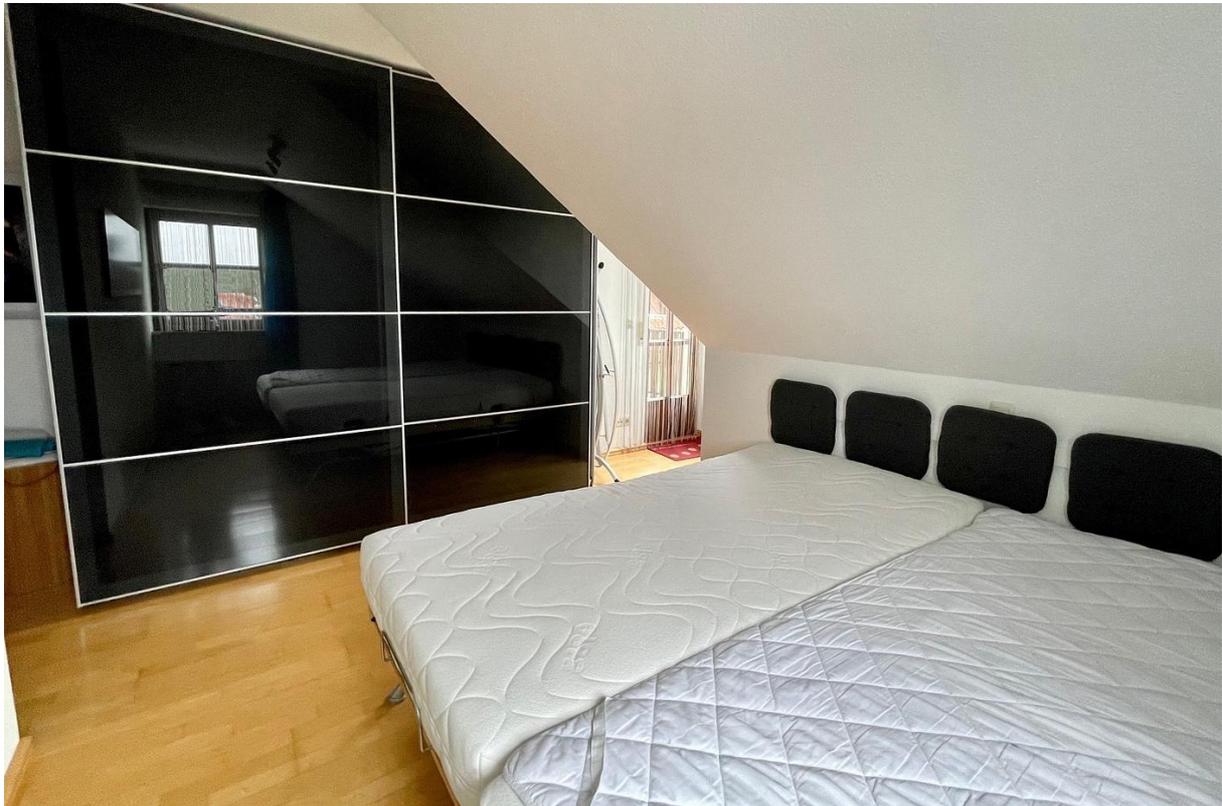
## Lage

Die ca. 1988 erbaute Wohnanlage liegt am nördlichen Stadtrand von Roth in ruhiger Wohnlage. Roth gehört zur Wirtschaftsregion Nürnberg und zählt damit zum Einzugsgebiet von einem der zehn größten Wirtschaftsräume in Deutschland. Über Straße, Schiene und Wasser ist der Standort optimal zu erreichen und bestens in die Infrastruktur des Großraums integriert, kombiniert mit hohem Freizeitwert der Region und einem abwechslungsreichen Kulturprogramm, das für die Erholung von der Arbeit sorgt.

Auch Bildung wird in Roth groß geschrieben. Neben Grund- und Hauptschule sind Realschule und Gymnasium, sowie Berufsschule und das Förderzentrum angesiedelt. Mehrere Kindergärten mit Krippenplätzen sorgen für eine ausgeglichene Betreuung.

















Esperofalen, nicht maßstäblich



# 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.