

Exposé

Mehrfamilienhaus in Roth

Haus mit 3 Wohnungen als Mehrfamilienhaus in Roth



Objekt-Nr. OM-311746

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:
Sergej D.

91154 Roth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	600,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	218,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	220,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das charmante Mehrfamilienhaus in der Hermann-Löns-Str. in Roth bietet zahlreiche Möglichkeiten für Investoren und Familien. Erbaut im Jahr 1962, verfügt dieses Haus über insgesamt 6 Wohneinheiten auf einem 1045 qm großen Grundstück und besticht durch seine solide Bausubstanz sowie das großzügige Platzangebot. Der Verkauf umfasst die linke Seite des Gebäudes mit ca. 600 qm Grund.

Ausstattung

Zustand:

- ***Dach:*** Im Jahr 2002 gedämmt und erneuert
- ***Fassade:*** 2010 mit Wärmedämmung erneuert
- ***Badezimmer im Erdgeschoss:*** 2019 renoviert
- ***Dachgeschoss:*** Ausbau 2002, ca. 40 qm mit Küche, Dusche und WC, ideal als Hobbyraum nutzbar oder als Erweiterung der EG-Wohnung

Keller:

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Ein besonderer Vorteil ist, dass der Keller nicht unter der Erde liegt, was ihn besonders hell und zugänglich macht. Die Kellerräume sind vom Innenhof aus ohne Stufen begehbar.

Wohnungen:

- ***Erdgeschoss (EG):***
- 4-Zimmer-Wohnung mit 95 qm
- ***Obergeschoss (OG):***
- 3-Zimmer-Wohnung mit 83 qm (vermietet)
- ***Dachgeschoss (DG):***
- Nutzbar als Hobbyraum mit 40 qm

Außenbereich:

- Zwei Garagen im Innenhof
- Großer Innenhof mit Gartenanteil
- Geräteraum rechts am Haus

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Roth ist eine lebendige und attraktive Stadt, die eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und naturnahem Erleben bietet. Die Hermann-Löns-Straße befindet sich in einem ruhigen Wohnviertel, das vor allem durch seine grüne Umgebung und die gute Nachbarschaft besticht. Hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung, denn sowohl die A6 als auch die A9 (Richtung München und Berlin) sind in wenigen Minuten zu erreichen.

- ***Infrastruktur:*** In unmittelbarer Nähe finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Für Familien besonders vorteilhaft sind die kurzen Wege zu Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen.

- ***Freizeit:*** Die Stadt Roth bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Rothsee lädt zu entspannten Spaziergängen, Fahrradtouren und Wassersportaktivitäten ein. Verschiedene Sportvereine, Fitnessstudios und ein Freizeitbad runden das Angebot ab.

- ***Verkehrsanbindung:*** Roth verfügt über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und der Bahnhof Roth bietet mit seiner S-Bahn eine regelmäßige Verbindungen nach Nürnberg und weitere Städte der Region. Mit dem Auto gelangen Sie schnell auf die Autobahn A6, die eine direkte Verbindung zu den Städten Nürnberg, Ansbach und Schwabach bietet.

- ***Kultur und Gastronomie:*** Die Innenstadt von Roth ist bekannt für ihre historischen Gebäude, gemütlichen Cafés und Restaurants sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot. Regelmäßige Veranstaltungen und Feste sorgen für eine lebendige Atmosphäre und stärken das Gemeinschaftsgefühl.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

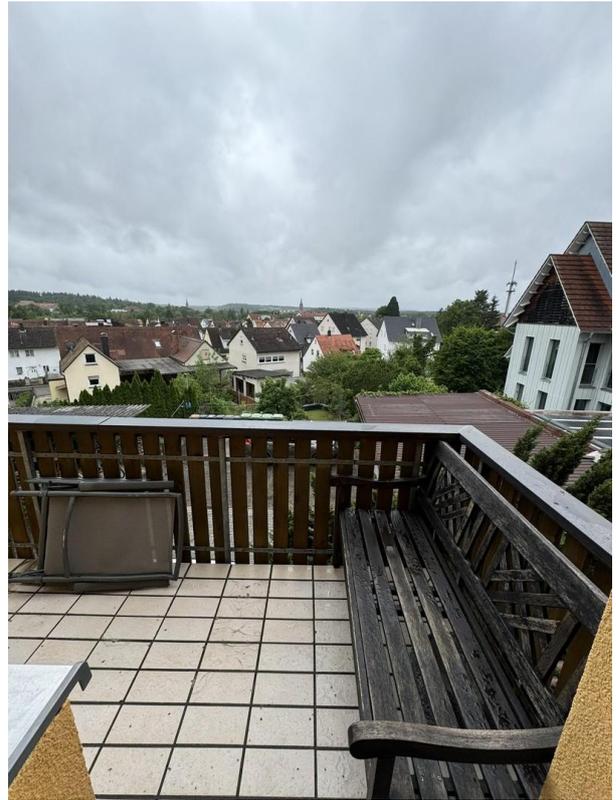
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	258,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



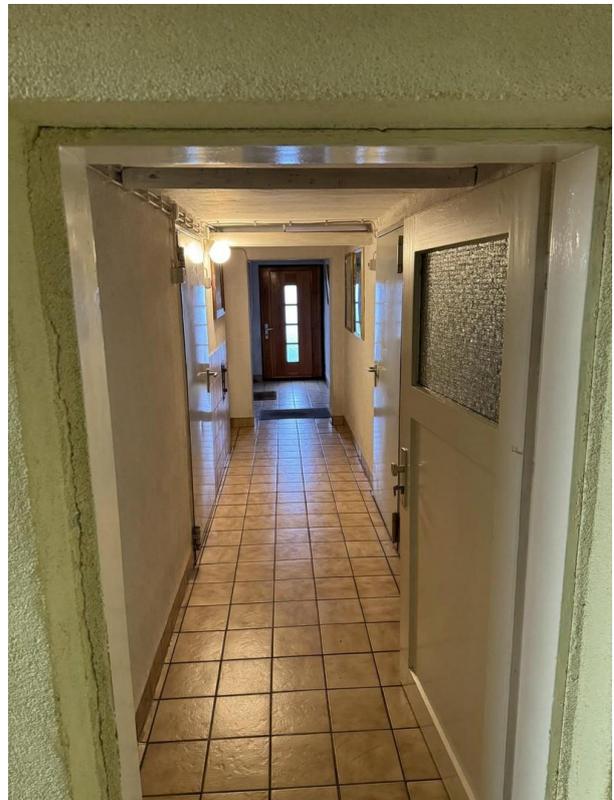
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



