

# Exposé

## Wohnung in Roth

**Ihr neues Zuhause: 3 Zimmer Wohnung mit 85 m<sup>2</sup> in Roth**



Objekt-Nr. OM-391969

### Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Telefon: 0171 4286003

Auf der Kupferplatte 1  
91154 Roth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 6 Etagen in zentraler Lage von Roth – direkt am Bahnhof.

Die Wohnung überzeugt durch ihre gute Raumaufteilung sowie den sonnigen Balkon mit herrlicher Aussicht über die Stadt und den Bahnhof. Ideal geeignet für Singles, Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger.

Das 1969 erbaute Wohnhaus ist in einem gepflegten Zustand. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie eine Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Die Warmwasser- und Heizkosten sind im Hausgeld mit inbegriffen.

### Ausstattung

- ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Balkon mit schöner Aussicht
- Badezimmer mit Badewanne
- Einbauküche
- Kellerraum
- Gepflegter Gesamtzustand

## Ausstattung

Das Wohnhaus verfügt über eine Vollwärmedämmung und zeichnet sich durch einen geringen Heizverbrauch aus. Auf dem Dach sind Mobilfunkantennen installiert, die jährlich zusätzliche Einnahmen für die Eigentümergemeinschaft generieren.

Darüber hinaus verfügt die Hausgemeinschaft über eine Rücklage von über 300000 €, wodurch anstehende Reparaturen oder Modernisierungen problemlos finanziert werden können. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem gesunden und gepflegten Zustand.

Die Wohnung wird im leeren Zustand übergeben.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt direkt am Bahnhof Roth mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Den Nürnberger Hauptbahnhof erreicht man mit dem Zug in nur 18 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die zentrale Lage macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie





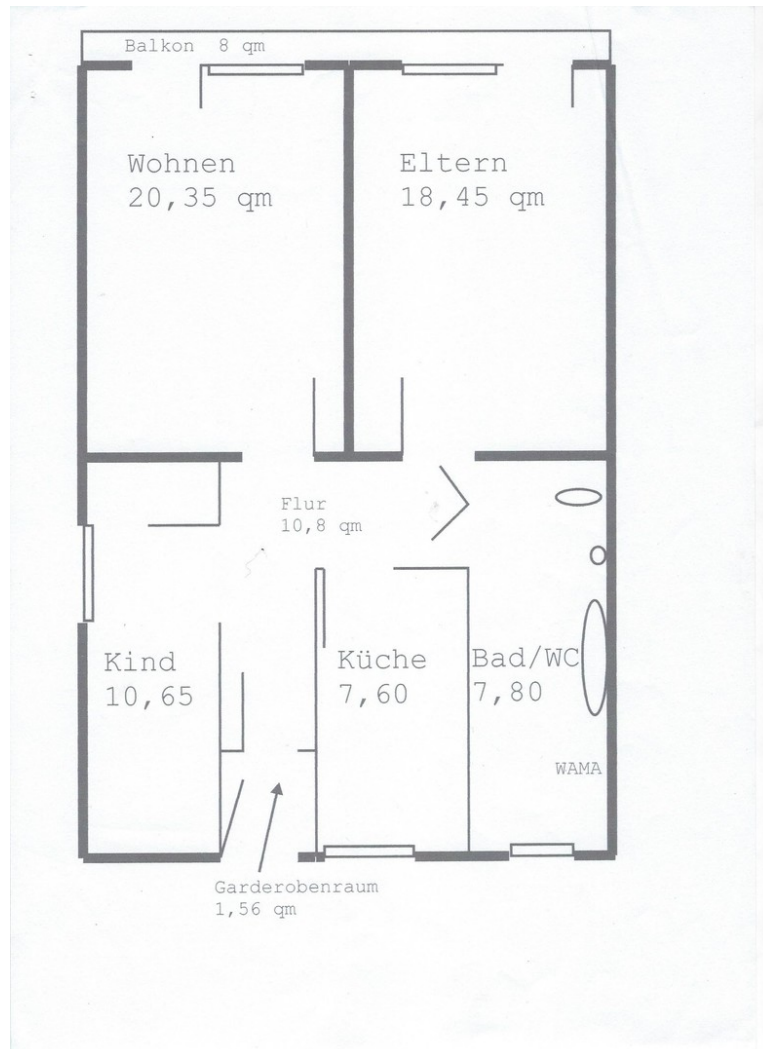
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

