

# Exposé

## Reihenhaus in Röthenbach an der Pegnitz **Reihenmittelhaus am Waldrand**



Objekt-Nr. **OM-452010**

### Reihenhaus

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:  
Wiebke Hachmeister

Helmut-Schmidt-Ring  
90552 Röthenbach an der Pegnitz  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses neuwertige KfW-55-Reihenhaus (Baujahr 2020) in Röthenbach an der Pegnitz befindet sich in naturnaher Lage am Waldrand, in einem kinderfreundlichen Wohngebiet mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

- Reihenhaus (WEG-Verwaltung)
- Ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstück ca. 144 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche im Obergeschoss
- Ausgebautes Badezimmer mit Dusche im Dachgeschoss
- Elektrische Rollläden im Dachgeschoss
- Abstellkammer
- Spitzboden als Abstell und Lagerraum
- Neuwertige, hochwertige Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Echtholzparkett im Dachgeschoss; Laminat im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Fliesen im Flur, Gäste-WC und in den Badezimmern
- Außenschränke für Fahrräder, Kinderwagen etc.
- Garten mit Grillmöglichkeit sowie blühenden Kräutern und Pflanzen als Sichtschutz.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

- Moderne Fernwärmetechnik
- Energieeffizienzklasse A (Energieausweis vorhanden)
- Zum Objekt gehören zwei PKW-Stellplätze. Im Kaufpreis enthalten ist außerdem die Einbauküche.

Hinweis

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Kontaktaufnahme und in Einzelterminen. Privatverkauf – keine Makleranfragen erwünscht.

## Lage

Familienfreundliches, gepflegtes Wohngebiet am Waldrand in verkehrsberuhigter Lage (Spielstraße). Das Haus befindet sich sehr geschützt mitten im Wohngebiet, ohne Straßenverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Spielplatz, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Der Nürnberger Hbf ist mit der S-Bahn in ca. 15 Minuten zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	42,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

