

# Exposé

## Wohnung in Roth

**Renovierte 4-Zimmer-Wohnung in Roth - perfekt für die Familie --PROVISIONSFREI--**



Objekt-Nr. OM-471163

**Wohnung**

Verkauf: **285.000 €**

91154 Roth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	11,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	290 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, renovierte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich südlich der Innenstadt von Roth, im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 11 Wohneinheiten. Mit einer Wohnfläche von 85 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Zimmer, mit Vollbad, Balkon und einem Gemeinschaftsgarten, ist die Wohnung ideal für Paare oder Familien geeignet.

Ein privater Stellplatz vor dem Haus und ein privater Kellerraum mit 11 m<sup>2</sup> gehören zur Wohnung.

Die neuwertige Einbauküche aus 2023 ist im Kaufpreis enthalten.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2023 umfassend renoviert. Dabei wurden Wände und Decken neu verputzt und mit Silikatfarbe gestrichen. Mit Ausnahme der Fliesen in Bad und Küche wurden alle Bodenbeläge durch einen strapazierfähigen Designboden ersetzt. Die elektrischen Schalter und Steckdosen (nun größtenteils mit integrierter Kindersicherung) wurden erneuert, ebenso die Innentüren und die Einbauküche.

Das Haus wird laufend renoviert und instand gehalten. Das Dach wurde 2008 neu eingedeckt und gedämmt. Der Brennwert-Heizkessel stammt aus 2020. In diesem Jahr wurde auch der Gartenzaun erneuert. Die Kellerdecke ist ebenso gedämmt wie die Fassade, die 2021 gereinigt und versiegelt wurde. Anfang 2026 wurden alle Wohnungseingangstüren im Haus erneuert.

Im Kellergeschoss sind ein Trockenraum und ein Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhanden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin. Wir bitten um Verständnis, dass hierfür spätestens zum Termin die Vorlage einer Finanzierungsbestätigung erforderlich ist. Die Immobilie ist nicht vermietet und wird voraussichtlich Ende 2026 bezugsfrei an den neuen Eigentümer übergeben.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in bester Stadtlage von Roth. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Rother Bahnhof und die Innenstadt sind in kurzer Zeit fußläufig erreichbar. Auch Anschlussstellen der Bundesstraße 2 und die Otto-Lilienthal-Kaserne sind nicht weit entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer 1



Wohn-/Esszimmer 2

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Garderobe

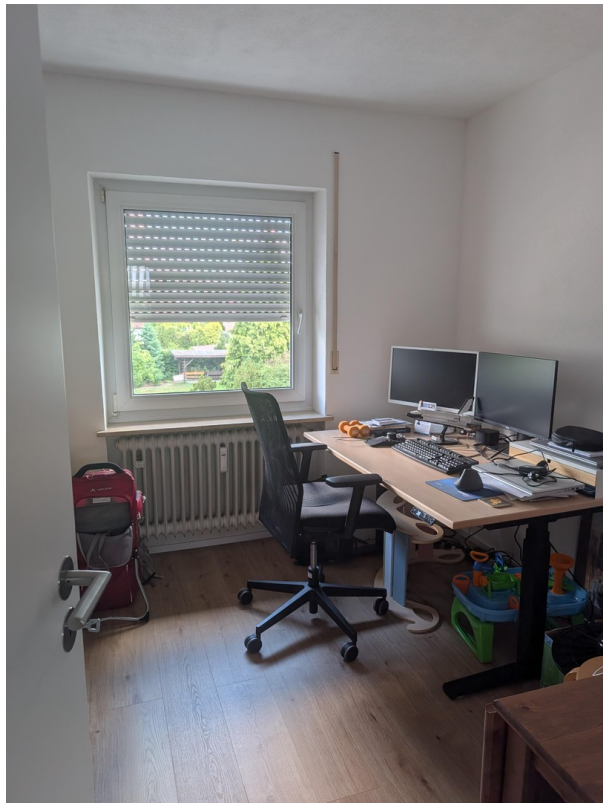


Balkon

# Exposé - Galerie



Bad



Büro

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss