

Roth

# Charmantes Reihemittelhaus mit sonnigem Südwestgarten und viel Platz zum Wohlfühlen

Objektnummer: 26431012

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 260 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth**

## Auf einen Blick

|                     |                              |                    |  |
|---------------------|------------------------------|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26431012</b>              | <b>Kaufpreis</b>   | <b>529.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 155 m<sup>2</sup></b> | <b>Haus</b>        | <b>Reihenhaus</b>  |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>            | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>5</b>                     | <b>Bauweise</b>    | <b>Massiv</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>4</b>                     | <b>Nutzfläche</b>  | <b>ca. 61 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>2</b>                     | <b>Ausstattung</b> | <b>Terrasse, Gäste-WC,<br/>Kamin, Garten/<br/>mitbenutzung,<br/>Einbauküche, Balkon</b>          |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1992</b>                  |                    |  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Garage</b>            |                    |  |

Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |               |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas         | Endenergieverbrauch         | 74.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.05.2036  | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas         | Baujahr laut Energieausweis | 1992          |

Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

## Die Immobilie



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
schwabach@von-poll.com | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

**Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth**

## **Ein erster Eindruck**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses attraktive und großzügige Reihenmittelhaus, die derzeit vermietet ist, vereint Wohnkomfort, Stil und eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche – verteilt auf drei Ebenen.**

**Schon beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre: Über die Diele gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit einem gemütlichen Kaminofen und angenehmer Fußbodenheizung begeistert.**

**Die große Fensterfront öffnet den Raum zum liebevoll angelegten Südwestgarten und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen und Außen.**

**Auf der großzügigen, teilüberdachten Terrasse genießen Sie entspannte Sonnenstunden und gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die modern ausgestattete Küche sowie ein Gäste-WC runden diese Ebene perfekt ab.**

**Im Obergeschoss erwarten Sie drei vielseitig nutzbare Zimmer sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Fußbodenheizung, Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken – ideal für den Alltag mit Familie. Vom Hauptschlafzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon mit herrlichem Blick in den Garten.**

**Ein echtes Highlight ist das ausgebaute Dachstudio: Hier erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Rückzugsort mit Schlafzimmer, Ankleide und eigenem Badezimmer. Ob als privater Wohnbereich, Gästeoase oder stilvolles Homeoffice – dieser Bereich bietet Ihnen maximale Flexibilität.**

**Auch im Untergeschoss überzeugt das Haus mit praktischen Räumen für Haushalt, Stauraum und Technik.**

**Besonders hervorzuheben sind die energieeffiziente Solaranlage sowie die im Jahr 2025 vollständig erneuerte Heizungsanlage – eine Investition in Ihre Zukunft und niedrige laufende Kosten.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine eigene Einzelgarage.**

**Dieses Haus bietet Ihnen nicht nur Raum zum Wohnen, sondern ein echtes Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem besonderen Angebot begeistern!**

**Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth**

## **Ausstattung und Details**

**Großzügiges RMH:**

- **Baujahr: 1992**
- **ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **ca. 260 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
- **Terrasse und Balkon**
- **Heizung neu 2025**
- **Wesentlicher Energieträger: Erdgas**
- **2-fach verglaste Holzfenster**
- **voll Unterkellert**
- **aktuell vermietet**
- **Sehr gute Infrastruktur**

**Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth**

## **Alles zum Standort**

**Das angebotene Reihenhaus befindet sich in Roth in ruhiger und dennoch zentraler Lage mit guter Erreichbarkeit in beide Richtungen.**

**Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Gymnasium Roth und die Berufsschule sind bequem fußläufig erreichbar.**

**Die Stadt Roth liegt rund 22 km südlich von Nürnberg, am Zusammenfluss von Roth, Rednitz und Aurach, und nahe dem Fränkischen Seenland.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:**

**Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahn A6 erreichen Sie Nürnberg und die umliegenden Städte schnell und bequem. Der Bahnhof Roth bietet eine direkte Anbindung an die S-Bahn-Linie S2 (Roth – Nürnberg – Altdorf) im 20-Minuten-Takt. Zusätzlich verkehren regelmäßig Regional-Express-Züge in Richtung Nürnberg und München. Mehrere Buslinien sowie die Bahnverbindung nach Hilpoltstein sorgen für eine optimale regionale Vernetzung. Der Flughafen Nürnberg ist in ca. 30–35 Minuten erreichbar.**

**Die reizvolle Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung – ideal für Naturliebhaber und Aktive.**

**Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26431012 - 91154 Roth**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jörg Muskat**

---

**Kappadocia 9, 91126 Schwabach**

**Tel.: +49 9122 - 88 59 168**

**E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**