



## 91154 Roth

Reserviert - Lichtdurchflutet & luxuriös: 3-Zimmer-Wohnung mit eigenem Garten! Weitblick inklusive!



**414.900 €**

Kaufpreis

**83,12 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Pekona Immobilien**  
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

**Ihr Ansprechpartner**

**Pekona Immobilien GmbH**

Christian Regler

Tel.: 015168401213

[c.regler@pekona.de](mailto:c.regler@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83,12 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug

### Preise & Kosten

Kaufpreis	414.900 €
Aussen-Courtage	Provisionsfrei

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.01.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2025
Endenergiebedarf	20.47
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befuerung

Pellet ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

### Wohnung:

- + große Terrasse mit Gartenanteil in Süd-Ausrichtung
- + Tageslichtbad mit Badewanne, großer Walk-In-Dusche, Waschtisch, WC
- + Gäste-WC mit Tageslicht, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Platz für Trockner
- + Fußbodenheizung in allen Räumen (Einzelraumsteuerung)
- + moderner Vinylböden oder Parkett in Eiche
- + großformatige Fliesen im Bad und WC
- + Kunststofffenster m. Dreifachisolierverglasung
- + elektrische Rollläden
- + tolle Deckenhöhen für ein angenehmes Raumklima
- + digitaler Kabelanschluss, TV-Dose sowie LAN-Anschluss in allen Wohn- u. Schlafräumen
- + Videogegensprechanlage in Farbe
- + eigenes Kellerabteil
- + 1 TG-Stellplatz
- + 1 Außen-Stellplatz

### Gebäude:

- + Modernes Wohnensemble aus 2 Häusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten
- + Personenaufzug vom Untergeschoss bis in alle Etagen
- + schwellenlose Zugänge
- + Fahrradabstellraum in jedem Haus
- + KfW40 + QNG-Bauweise
- + bodentiefe Fenster mit elektrische Rollläden
- + Fußbodenheizung
- + zwei zentrale Pellet-Heizungsanlagen
- + Freifläche mit Spielplatz
- + Highspeed-Internet

Niedrigenergiebauweise - KfW Effizienzhaus 40 Standard  
Spart Heizkosten, Effizienzklasse A



## Beschreibung

Ihr neues Zuhause im REDNITZ TALBLICK – Wohnträume werden wahr!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Münchner Straße in Roth! In unserem modernen Wohnensemble erwarten Sie 16 stilvolle Eigentumswohnungen, die höchsten Wohnkomfort mit nachhaltiger Bauweise vereinen.

Ihr Wohntraum ist dabei – wählen Sie zwischen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen und einer Deckenhöhe von ca. 2,60 m. Ob einladende Terrassen mit Gartenanteil oder attraktive Balkone – hier genießen Sie das Leben in vollen Zügen.

Hochwertige Ausstattung für gehobene Ansprüche:

- + Modernes Wohnen mit Charakter: Zeitlose Architektur trifft auf durchdachtes Design
- + Edle Materialien: Echtholz-Parkett oder hochwertiges Vinyl für ein stilvolles Ambiente
- + Große bodentiefe Fenster: Maximale Helligkeit und Weitblick
- + Elektrische Rollläden: Mehr Komfort auf Knopfdruck
- + Private Kellerräume: Ordnung und Stauraum für jede Wohneinheit

Nachhaltig. Effizient. Zukunftssicher.

Unsere bewährte FUCHS.Holzhybridbauweise kombiniert Holz und Beton für ein gesundes Wohnklima, exzellente Energieeffizienz (KfW-40-Standard) und Nachhaltigkeit – gut für Sie, gut fürs Klima!

Komfort ohne Kompromisse:

- + Tiefgaragen- und Außenstellplätze – auch für Besucher
- + Hervorragende Anbindung und beste Infrastruktur
- + Ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor – jetzt besichtigen und verlieben!

Sichern Sie sich Ihre Traumwohnung in Roth – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage

Willkommen im REDNITZ TALBLICK in Roth – einer Stadt, die traditionellen Charme mit modernem Stadtleben verbindet. Die zentrale Lage im Landkreis Roth, nahe Nürnberg, macht die 25.000-Einwohner-Stadt zu einem idealen Wohnort mit vielfältigen Arbeitsmöglichkeiten in Industrie, Handwerk und Dienstleistung.

Dank hervorragender Verkehrsanbindung – ob per Regional-Express, S-Bahn oder über die B2 und nahegelegene Autobahnen – erreichen Sie schnell Nürnberg, München oder Ingolstadt. Für Erholung sorgen das Fränkische Seenland, der Rothsee und Brombachsee, die nur wenige Kilometer entfernt liegen.

Im REDNITZ TALBLICK wohnen Sie zentral: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung – einschließlich Kreisklinikum und Ärztehaus – sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Genießen Sie das Beste aus Stadt- und Naturleben – Ihr neues Zuhause in Roth wartet auf Sie!

ÖPNV:

Bushaltestelle	ca. 200 m
S-Bahn/Regionalbahn	ca. 800 m

ANBINDUNGEN:



Bundesstraße B2	ca. 900 m
Autobahn A9	ca. 11 km
Autobahn A6	ca. 12 km
<b>VERSORGUNG:</b>	
Supermarkt	ca. 220 m
Bäckerei / Metzgerei	ca. 220 m
<b>ENTFERNUNGEN:</b>	
Nürnberg Zentrum	ca. 32 Km / 35 min
Fürth Zentrum	ca. 37 Km / 35 min
Erlangen Zentrum	ca. 50 Km / 40 min

## Sonstige Angaben

- + KfW40 + QNG Bauweise
- + günstiger KfW-Kredit / Zins
- + 10 % AfA in den ersten Jahren
- + niedrige Energiekosten
- + Vermietungsservice















