



91154 Roth

Neubau-Highlight in Roth – Wohnen mit Terrasse & Garten im REDNITZ TALBLICK



414.900 €

Kaufpreis

83,12 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

 **Pekona Immobilien**
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Bettina Drescher

Tel.: 004991228870624

b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83,12 m ²
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
Baujahr (Haus)	2025
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	20.47
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Solar ✓

Luft-Wärmepumpe ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Wohnung:

- + große Terrasse mit privatem 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 mit Dreifachisolierverglasung
- + elektrische Rollläden
- + 2,60 m Deckenhöhen für ein angenehmes Raumklima
- + digitaler Kabelanschluss, TV-Dose sowie LAN-Anschluss in allen Wohn- u. Schlafräumen
- + Videogegensprechanlage in Farbe
- + eigenes Kellerabteil
- + 1 Tiefgaragen-Stellplatz
- + 1 Außenstellplatz

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
- + Luft-Wasser-Wärmepumpe & PV-Anlage
- + Freifläche mit Spielplatz
- + Highspeed-Internet



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Erdgeschoss: eine moderne, barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Terrasse und privatem Gartenanteil – perfekt für Familien, Paare oder Menschen, die Komfort und Naturverbundenheit schätzen. Nachhaltig gebaut nach KfW-40-Standard und mit hochwertiger Ausstattung.

Diese wunderschöne Erdgeschosswohnung im Neubauensemble REDNITZ TALBLICK bietet auf ca. 83 m² ein durchdachtes Raumkonzept, lichtdurchflutete Zimmer und direkten Zugang ins Grüne. Großzügige Fensterfronten, 2,60 m Deckenhöhe und hochwertige Materialien sorgen für ein helles, modernes Wohnambiente mit Wohlfühlfaktor. Die sonnige Terrasse mit privatem Gartenanteil lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ideal für Familien mit Kindern, Gartenliebhaber oder Tierfreunde.

Die barrierefreie Bauweise und die energieeffiziente KfW-40-Bauweise mit QNG-Zertifizierung garantieren Ihnen Wohnqualität auf höchstem Niveau – heute und in Zukunft.

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! In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Innenstadt, den Rothsee oder das Fränkische Seenland – hier verbinden sich Freizeit und Lebensqualität perfekt.

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

VERSORGUNG:

Supermarkt	ca. 220 m
Bäckerei / Metzgerei	ca. 220 m

ENTFERNUNGEN:

Nürnberg Zentrum	ca. 32 Km / 35 min
Fürth Zentrum	ca. 37 Km / 35 min
Erlangen Zentrum	ca. 50 Km / 40 min



Sonstige Angaben

KfW-Förderung:

Dieses Objekt erfüllt die Kriterien des KfW-Programms 297/298 „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“.

Nutzen Sie attraktive KfW-Fördermittel: Für diese Wohnung steht Ihnen ein zinsvergünstigtes Darlehen von bis zu 150.000 € pro Wohneinheit offen – mit aktuell besonders günstigen Konditionen (Stand 2025)

Sonder-AfA für Neubauten:

Kapitalanleger profitieren von der neuen Sonderabschreibung nach § 7b EStG – bis zu 10 % Sonder-AfA jährlich für vier Jahre zusätzlich zur regulären AfA.

KfW40 + QNG Bauweise:

Nachhaltig gebaut nach KfW-Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifizierung:

Das Wohnensemble erreicht eine hervorragende Energieeffizienz mit niedrigstem Primärenergiebedarf.

Durch den Einsatz von FUCHS.Holzhybridbauweise, Luft-Wasser-Wärmepumpe und Solarunterstützung profitieren Sie von dauerhaft niedrigen Energiekosten und einer ausgezeichneten CO₂-Bilanz.











