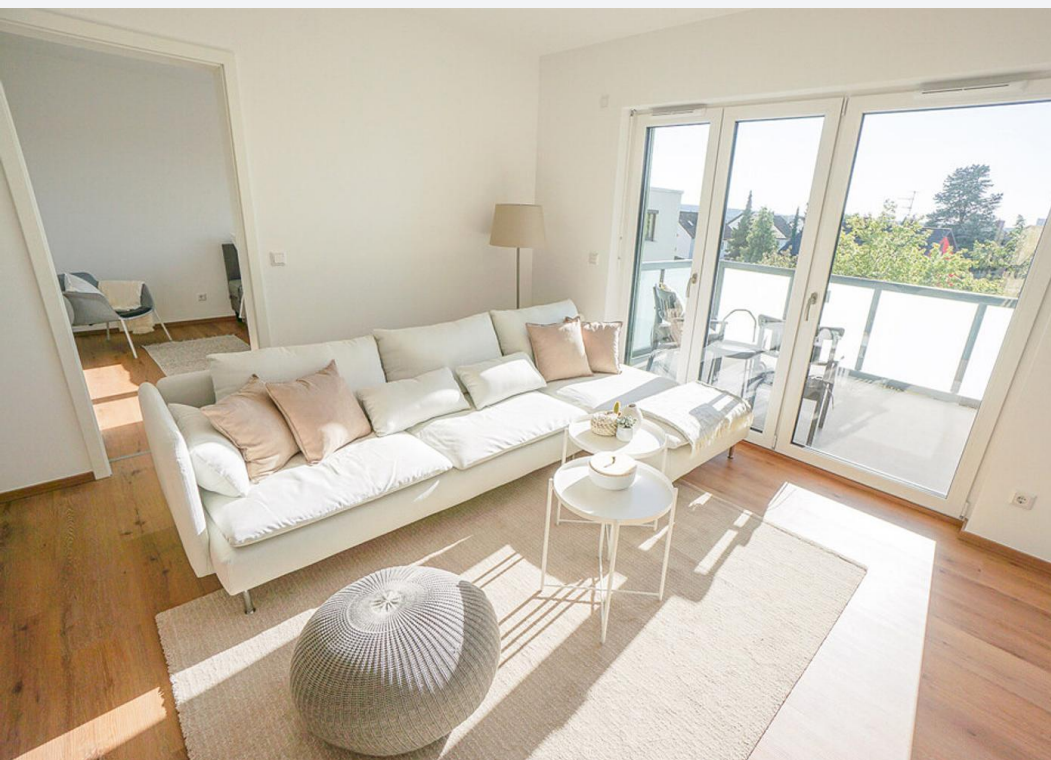




91154 Roth

Neubau-Highlight in Roth: 3-Zimmer, barrierefrei, XXL Balkon & niedrige Nebenkosten dank EH40 + QNG



414.900 €

Kaufpreis

83,12 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Pekona Immobilien
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Christian Regler

Tel.: 015168401213

c.regler@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83,12 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	414.900 €
Aussen-Courtage	Provisionsfrei

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Wertklasse	A+
Primär-Energieträger	LUFTWP



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Wohnung:

- + großer Balkon in Süd-Ausrichtung
- + Tageslichtbad mit Badewanne, bodengleicher 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 von 2.60 m für ein angenehmes Raumklima
- + digitaler Kabelanschluss, TV-Dose sowie LAN-Anschluss in allen Wohn- u. Schlafräumen
- + Videogegensprechanlage in Farbe
- + eigenes Kellerabteil
- + 1 TG-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

In unserem modernen Neubauensemble REDNITZ TALBLICK steht nur noch eine letzte Wohnung zum Verkauf – eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 83 m² Wohnfläche und einem herrlich großen Balkon.

Hier genießen Sie lichtdurchflutete Räume, ca. 2,60 m Deckenhöhe und ein Wohngefühl, das keine Wünsche offenlässt. Ob gemütliche Abende im offenen Wohn-/Essbereich oder entspannte Stunden auf dem Balkon – diese Wohnung bietet den perfekten Rückzugsort.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- + barrierefrei, für sorgenloses Wohnen im Alter
- + Tiefgaragen- und Außenstellplätze
- + 3 Zimmer, ca. 83 m² – ideal geschnitten für Paare oder kleine Familien
- Afa-Turbo: 10 % Sonderabschreibung für Kapitalanleger
- + Extrem hohe KfW-Förderung: 150.000 € Darlehen mit starker Zinsverbilligung
- + Großer Balkon mit Platz für Lounge, Esstisch & Blumenparadies
- + Zeitlose Architektur & durchdachtes Raumkonzept
- + Hochwertige Ausstattung: Echtholz-Parkett oder edles Vinyl
- + Angenehme Fußbodenheizung für behaglichen Wohnkomfort
- + Bodentiefe Fenster für maximale Helligkeit
- + Elektrische Rollläden für mehr Komfort
- + Privater Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- + Sehr gute Infrastruktur & Anbindung

Nachhaltig und effizient wohnen:

Die bewährte FUCHS.Holzhybridbauweise sorgt für ein gesundes Wohnklima, hervorragende Energieeffizienz im KfW-40-Standard und extrem niedrige Nebenkosten. Ein echtes Plus für Ihre 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!

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

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





