



## 90552 Röthenbach

# Moderne 2-Zimmer-Terrassenwohnung mit Garten und Duplex-Stellplatz in zentraler Lage von Röthenbach



**640 €**

Kaltmiete

**51,44 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Robin Wagner

Tel.: +49 9123 980830

[r.wagner@schweidler-](mailto:r.wagner@schweidler-immobilien.de)

[immobilien.de](mailto:r.wagner@schweidler-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	51,44 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	29.11.2022
gültig bis	29.11.2032
Baujahr (Haus)	2022
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	57,00
Wärmewert	57

### Preise & Kosten

Kaltmiete	640 €
Warmmiete	850 €
Nebenkosten	210 €
provisionspflichtig	×
Aussen-Courtage	Aussen-
Kaution	2.070 €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.07.2026
--------------	------------

### Zustand

Baujahr	2022
---------	------



## Ausstattung

### Bad

Dusche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Befeuierung

Gas ✓

### Küche

Einbauküche ✓

offene Küche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓



## Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Terrassenwohnung befindet sich in einem modern erbauten Mehrfamilienhaus (Baujahr 2023) und überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung, eine angenehme Raumaufteilung sowie einen schönen Außenbereich. Der helle Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Esszone und ermöglicht den direkten Zugang zur eigenen Terrasse. Von hier aus gelangen Sie in den zugehörigen Gartenanteil, der zusätzlichen Freiraum im Grünen schafft und zum Entspannen, Sonnen oder Verweilen einlädt. Die moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Der hochwertige Parkettboden verleiht den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre. Die Wohnung wird über eine komfortable Fußbodenheizung beheizt, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Das Schlafzimmer bietet gute Stellmöglichkeiten und dient als ruhiger Rückzugsort. Direkt neben dem Schlafzimmer befindet sich zudem ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft. Das modern geflieste Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Wohnung. Ein weiterer Pluspunkt ist der dazugehörige Duplex-Stellplatz, der komfortables Parken direkt am Haus ermöglicht. Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Duplexparker (zzgl. 50,-- EUR pro Monat) runden dieses attraktive Mietangebot ab.

Die Wohnung ist ab dem 01.07.2026 bezugsfrei. Ein möglicher Punkt, den Interessenten individuell bewerten sollten, ist die vorbeiführende Straße. Dies lässt sich jedoch am besten im Rahmen einer persönlichen Besichtigung einschätzen. Überzeugen Sie sich gerne selbst von diesem wirklich interessanten Mietangebot bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage

Die hier zur Vermietung stehende Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Röthenbach an der Pegnitz, einer beliebten Wohnstadt im unmittelbaren Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg. Die Umgebung verbindet Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheken sowie weitere Dienstleister befinden sich in der nächsten Umgebung. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar und machen den Standort besonders interessant für Paare, Familien und Berufstätige. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Über die S-Bahn gelangen Sie in kurzer Zeit in die Nürnberger Innenstadt sowie in die umliegenden Städte der Region. Auch mit dem Auto besteht durch die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen eine sehr gute Verkehrsanbindung.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.







