91154 Roth

Familienleben trifft Homeoffice – neuwertiges Eckhaus mit Einauküche, Garage undSüdgarten



1.800 €
Kaltmiete

145 m²
Wohnfläche

265 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.
Oerter Immobilien e.K.
Tel.: 01723775325
c.oerter@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145 m²
Grundstücksfläche	265 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.800 €
Warmmiete	250 €
Nebenkosten	250 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✕
Kautionstext	3 Kaltmieten

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.10.2025
gültig bis	22.10.2035
Baujahr (Haus)	2025
Endenergiebedarf	57.9
Primär-Energieträger	Holzpellets
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.01.2027

Zustand

Baujahr	2025
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Allgemein	
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag	
Fliesen	✓
Kunststoff	✓

Befeuerung	
Pellet	✓

Bad	
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Heizungsart	
Fernwärme	✓

Stellplatzart	
Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

*Neuwertiges Reiheneckhaus, Baujahr 2025
*Ca. 145 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
*Ca. 265 m² Grundstück mit Südgarten und Terrasse
* Insgesamt fünf Wohn- und Schlafräume, flexibel für Familie, Homeoffice und Gäste nutzbar
*Bauweise im Standard KfW 40 mit QNG
*Nahwärmeversorgung über ein pelletbetriebenes Blockheizkraftwerk
*Photovoltaikanlage mit Stromspeicher
*Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Heizkörper in den beiden oberen Wohnebenen
*Gefliestes Erdgeschoss
*Hochwertiger, pflegeleichter Vinylboden in den beiden oberen Wohnebenen und im ausgebauten Dachboden
*Mit Eichenholz belegte Treppen
*Großzügiger, von drei Seiten belichteter Wohnbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten
*Offene, neuwertige Markeneinbauküche aus einem regionalen Küchenstudio mit zeitlos matten Fronten und sämtlichen Elektrogeräten
*Modernes Gäste-WC im Erdgeschoss
*Tageslichtbad im ersten Obergeschoss mit Badewanne, großzügiger Dusche und Doppelwaschtisch
*Zusätzliches Tageslicht-Duschbad im Dachgeschoss
*Großformatige Badfliesen im Format 60 × 60 cm
*Separater Hauswirtschaftsraum im ersten Obergeschoss
*Praktischer Abstellraum unter der geschlossenen Treppe im Erdgeschoss
+Weiterer Abstellraum mit Photovoltaiktechnik und Stromspeicher im Dachgeschoss
*Ausgebauter Dachboden als zusätzliche Nutzfläche, über eine feste Treppe erreichbar und nicht in der Wohnfläche enthalten
*Elektrische Rollläden an sämtlichen Fenstern
*Erweiterte Elektroinstallation mit zahlreichen zusätzlichen Steckdosen

*Glasfaseranschluss
*homeway-System mit eigenem Heimnetzwerk und Netzwerkbuchsen in den Zimmern
*Offene, zusammenhängende Gartenfläche durch die Ecklage
*Zwei Außenstellplätze
*Garage mit elektrischem Tor und Wallbox
*Direkter Zugang vom Garten zur Garage über eine rückwärtige Tür

Beschreibung

Dieses neuwertige Reiheneckhaus aus dem Baujahr 2025 verbindet einen offenen Wohnbereich mit Rückzugsmöglichkeiten auf den oberen Etagen und einem nach Süden ausgerichteten Garten. Rund 145 m² Wohnfläche auf drei Ebenen und ein etwa 265 m² großes Grundstück bieten Platz für unterschiedliche Lebenssituationen, für Paare mit Homeoffice ebenso wie für Familien mit Kindern.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche im Erdgeschoss. Das Wohnzimmer wird von drei Seiten belichtet und erhält dadurch eine besonders helle, offene Atmosphäre. Große Fensterflächen verbinden den Innenraum mit Terrasse und Garten. Der geflieste Boden und die Fußbodenheizung ergänzen den Wohnbereich um eine pflegeleichte Oberfläche und angenehme Wärme.

Die großzügige, neuwertige Markeneinbauküche (1 Jahr alt) aus einem regionalen Küchenstudio fügt sich mit ihren modernen, zeitlos matten Fronten in die offene Raumgestaltung ein. Sie bietet reichlich Arbeitsfläche und Stauraum und ist mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet. Durch die offene Gestaltung bleiben Kochen, gemeinsame Mahlzeiten und das Geschehen im Wohnzimmer miteinander verbunden. Ein modernes Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum unter der geschlossenen Treppe ergänzen das Erdgeschoss.

Die mit Eichenholz belegten Treppen verbinden die Etagen und setzen einen warmen, natürlichen Akzent. Im ersten Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das derzeit als Ankleide genutzt wird. Je nach Bedarf lässt es sich auch als Kinderzimmer oder separates Homeoffice einrichten. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, eine großzügige Dusche und einen breiten Doppelwaschtisch. Großformatige Fliesen im Format 60 × 60 cm unterstreichen die ruhige, moderne Gestaltung der Bäder. Ein eigener Hauswirtschaftsraum unmittelbar neben dem Hauptbad hält Wäsche und Haushaltsorganisation aus den Wohnräumen heraus.

Zwei weitere helle, großzügige Zimmer stehen im ausgebauten Dachgeschoss zur Verfügung. Sie schaffen Raum für Kinder, konzentriertes Arbeiten oder Gäste. Ein zusätzliches Duschbad mit Tageslicht ergänzt diese Etage und erleichtert gerade Familien den Alltag. In einem separaten Abstellraum sind die Technik der Photovoltaikanlage und der Stromspeicher untergebracht.

In den beiden oberen Wohnebenen ist hochwertiger, pflegeleichter Vinylboden verlegt; die Wärmeverteilung erfolgt dort über Heizkörper. Das Haus ist nicht unterkellert. Zusätzlichen Stauraum bietet der ebenfalls ausgebaute und mit Vinylboden versehene Dachboden, der über eine feste Treppe bequem erreichbar ist. Diese Fläche steht als ergänzende Nutzfläche zur Verfügung und ist nicht in den rund 145 m² Wohnfläche enthalten.

Das Gebäude wurde im Standard KfW 40 mit QNG errichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Nahwärmenetz, das von einem pelletbetriebenen Blockheizkraftwerk gespeist wird. Eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher ergänzt das Energiekonzept.

Auch die weitere technische Ausstattung unterstützt den Alltag: Elektrische Rollläden an sämtlichen Fenstern, zahlreiche zusätzliche Steckdosen und eine erweiterte Elektroinstallation gehören dazu. Ein Glasfaseranschluss sowie das homeway-System mit einem eigenen Heimnetzwerk und Netzwerkbuchsen in den Zimmern schaffen gute Voraussetzungen für Homeoffice und die vernetzte Nutzung des Hauses.

Der Südgarten erweitert den Wohnraum ins Freie. Durch die Ecklage steht neben der Terrasse eine zusammenhängende, offene Gartenfläche zur Verfügung – mit Platz zum Spielen, für eigene Beete oder einen Sitzplatz im Grünen. Die Garage ist über eine rückwärtige Tür direkt vom Garten aus zugänglich.

Zwei Außenstellplätze sowie die Garage mit elektrischem Tor und Wallbox vervollständigen das

Angebot. So verbindet das Haus vielseitig nutzbare Räume mit praktischen Ausstattungsdetails und einem eigenen Garten für gemeinsame Zeit im Freien.

Lage

Das Reiheneckhaus liegt in einem Neubaugebiet am westlichen Ortsrand von Roth-Eckersmühlen. Klare Bauformen, aufeinander abgestimmte Fassaden und ein einheitliches architektonisches Konzept prägen das unmittelbare Wohnumfeld. So entsteht eine Neubausiedlung mit Stil und einem stimmigen Gesamtbild.

Der Wald liegt praktisch vor der Haustür. Ob eine kleine Laufrunde am Morgen, ein Spaziergang nach der Arbeit oder Zeit mit den Kindern im Grünen: Die naturnahe Umgebung lässt sich in den Alltag einbinden. Weitere Möglichkeiten für Ausflüge und Bewegung bieten der Rothsee sowie die Rad- und Wanderwege rund um Eckersmühlen und entlang des Main-Donau-Kanals.

Eckersmühlen gehört zur Kreisstadt Roth und liegt südlich von Nürnberg in der Metropolregion Nürnberg. Die Lage zwischen Roth und Hilpoltstein verbindet ein überschaubares örtliches Umfeld mit den Einkaufs-, Bildungs- und Dienstleistungsangeboten beider Städte. Mit dem Auto besteht über die B 2 Anschluss an die A 6; die A 9 ist über den Raum Allersberg erreichbar. Damit sind auch berufliche Ziele im Großraum Nürnberg und Schwabach angebunden.

Auch der öffentliche Nahverkehr bietet eine Alternative zum Auto: Eckersmühlen verfügt über einen eigenen Bahnhof an der Regionalbahnstrecke Roth–Hilpoltstein. Die als „Gredl“ bekannte RB 61 verbindet den Ort mit beiden Städten. In Roth bestehen weiterführende Verbindungen mit der S-Bahn und dem Regionalverkehr in Richtung Nürnberg. Ergänzende Busverbindungen erweitern das Angebot.

Für Familien sind die Grundschule Eckersmühlen und die Betreuungsangebote im Ort besonders praktisch. Dazu gehören der städtische Kindergarten, die Villa Regenbogen sowie ein Kinderhort für Grundschulkinder. Weiterführende Schulen, darunter Mittelschule, Realschule und Gymnasium, stehen in Roth zur Verfügung.

Eine Bäckerei mit Café ergänzt das Angebot direkt in Eckersmühlen. Für größere Lebensmitteleinkäufe und weitere Besorgungen stehen Supermärkte, Discounter und Drogeriemärkte in Roth sowie Einkaufsmöglichkeiten in Hilpoltstein zur Verfügung.

Sonstige Angaben

OERTER IMMOBILIEN steht für fundierte Beratung, klare Prozesse und eine Vermarktung, die zur Immobilie und zum Markt passt. Unser Anspruch ist es, Eigentümer persönlich und professionell durch den gesamten Verkaufsprozess zu begleiten – von der realistischen Einwertung über die strukturierte Vermarktung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Grundlage unserer Arbeit sind eine nachvollziehbare Marktwertermittlung, eine sorgfältige Aufbereitung der Immobilie und eine klare Ansprache der passenden Zielgruppe. So schaffen wir Transparenz für Eigentümer und Kaufinteressenten und sorgen dafür, dass Entscheidungen auf einer belastbaren Grundlage getroffen werden können.

Für vorgemerkte Interessenten suchen wir laufend Häuser und Wohnungen in der Metropolregion Nürnberg. Darunter befinden sich auch Käufer, die ihre Finanzierung bereits vorbereitet haben und gezielt nach einer passenden Immobilie suchen.
Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, beraten wir Sie gerne zu Marktwert, Vermarktungsstrategie und dem für Ihre Immobilie sinnvollen Vorgehen.

Telefon: 0911 / 39410 500



E-Mail: info@oerter-immobilien.de

OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de


OERTER
IMMOBILIEN






























ELAX


IF700



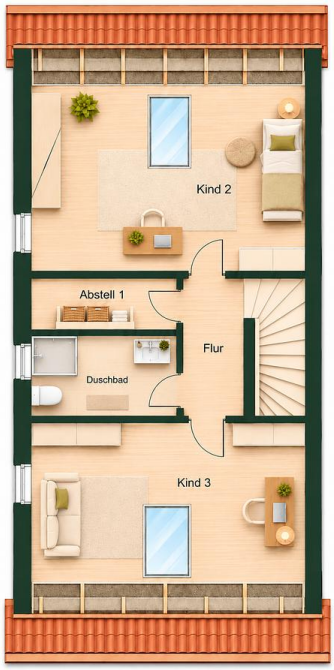







Terrasse
Wohn- /
Esszimmer
WC
Küche
Diele


Kind 1
HWR
Bad
Flur
Schlafen


Kind 2
Abstell 1
Flur
Duschbad
Kind 3


Dachraum
(keine Wohnfläche)
Nutzung nur als Abstellraum