



**90552 Röthenbach a d Pegnitz**

Exklusive 4-Zimmer Eigentumswohnung mit traumhaftem Ausblick

**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Ausblick



**560.000 €**

Kaufpreis

**114 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**114 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Ottmann Immobilien**

Norbert & Sebastian Ottmann

Tel.: 09187 / 90 29 59

[info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de)

E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 114 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche        | 114 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 4                  |
| Schlafzimmer        | 3                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab 15.07.2026

**Preise & Kosten**

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 560.000 € |
| Hausgeld            | 400 €     |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 2%        |

**Energieausweis**

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 05.12.2020  |
| gültig bis                | 05.12.2030  |
| Baujahr (Haus)            | 2021        |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 16,9        |
| Primär-Energieträger      | Gas         |
| Wertklasse                | A+          |



## Zustand

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Baujahr          | 2021      |
| alter.alter_attr | Neubau    |
| Zustand          | neuwertig |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Ausstattungs-Kategorie | Luxus |
| klimatisiert           | ✓     |
| Gartennutzung          | ✓     |
| barrierefrei           | ✓     |
| Wasch- / Trockenraum   | ✓     |
| Abstellraum            | ✓     |
| Gäste-WC               | ✓     |

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
| Zentralheizung  | ✓ |

### Fahrstuhl

|                    |   |
|--------------------|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |
|--------------------|---|

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

|       |   |
|-------|---|
| Süden | ✓ |
|-------|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

|              |   |
|--------------|---|
| Einbauküche  | ✓ |
| offene Küche | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
|---------|---|

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

### Sicherheitstechnik

|        |   |
|--------|---|
| Kamera | ✓ |
|--------|---|



## Beschreibung

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss vereint modernen Wohnkomfort, hochwertige Bauweise und eine einzigartige Lage zu einem exklusiven Gesamtpaket. Errichtet im energieeffizienten KfW-55-Standard, bietet die Immobilie nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch nachhaltige und zukunftsorientierte Wohnqualität.

Die Wohnung überzeugt durch ein durchdachtes, barrierefreies Raumkonzept mit großzügigen, lichtdurchfluteten und komplett gefliesten Wohnbereichen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und schafft eine einladende Atmosphäre für entspannte Stunden und gesellige Abende. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und ermöglichen einen direkten Zugang zum Balkon sowie in den privaten Garten.

Mit insgesamt vier Zimmern und zwei Bädern bietet die Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Familienresidenz, Homeoffice oder Gästezimmer. Hochwertige Materialien und eine elegante Ausstattung unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie.

Ein besonderes Highlight der Anlage ist ein Strand mit direktem Zugang zum Fluss, der Ihnen ein Höchstmaß an Lebensqualität und Erholung direkt vor der Haustür bietet. Ergänzt wird dieses Angebot durch den eigenen Garten, der zusätzlichen Freiraum im Grünen schafft und zum Verweilen einlädt.

Der großzügige Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen idealen Ort zum Entspannen mit Blick ins Grüne bzw. auf das Wasser.

Zur Wohnung gehören zudem zwei komfortable Tiefgaragenstellplätze, die ein sicheres und bequemes Parken ermöglichen.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- KfW-55-Energieeffizienzstandard
- 4 Zimmer mit optimaler Raumaufteilung
- Raumhöhen Wohnungen ca. 2,55 m
- Fußbodenheizung
- Heller Wohn-/Essbereich mit Zugang zu Balkon und Garten
- Dezentrale Wohnraumbelüftung und Wohnraumentlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Privater Gartenanteil
- Exklusiver Strand
- Großzügiger Balkon
- Hochwertige Bau- und Ausstattungsqualität
- Barrierefreie Zugänge über Aufzüge
- Großer Privat-Keller
- Videogegegensprechanlage
- Zwei Tiefgaragenstellplätze (Preis pro Stellplatz 17.500,- Euro)
- Ruhige und attraktive Lage
- exklusive Einbauküche

Diese Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Komfort, Exklusivität und eine besondere Wohnlage legen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.

Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.



Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie selbstverständlich auch.

Alle Angaben in unserem Exposé basieren auf von Dritten (Verkäufer) erteilten Angaben. Auch wenn sie sorgfältig zusammengestellt wurden, kann unsererseits keine Haftung für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit gegeben werden. Auch bei eigenen Fehlern, ausgenommen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens, sind Schadensersatzansprüche uns gegenüber ausgeschlossen. Änderungen, Zwischenvermittlung, Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## **Lage**

Traumhaft ruhig und grün gelegen in Röthenbach a.d. Pegnitz.  
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in kürzester Zeit zu erreichen.  
Die S-Bahn Station Röthenbach ist nur wenige Gehminuten entfernt.



**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Ausblick



E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)























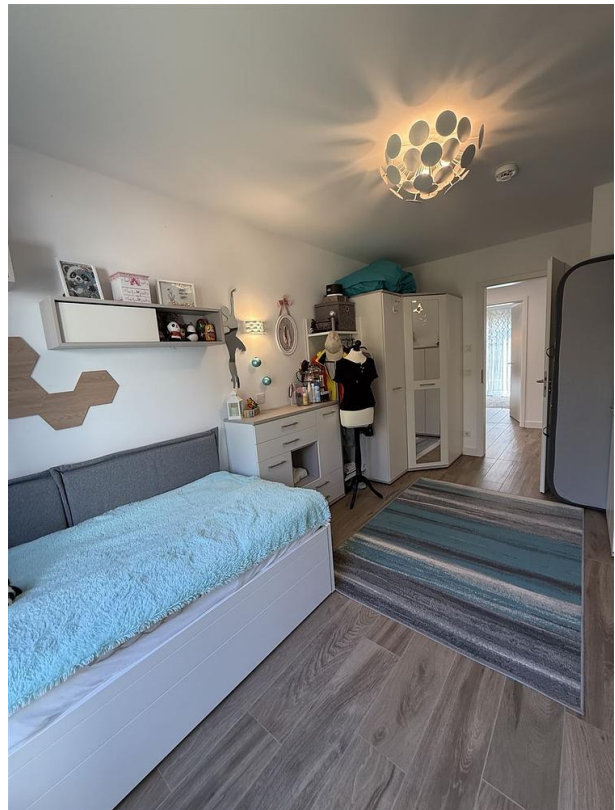
















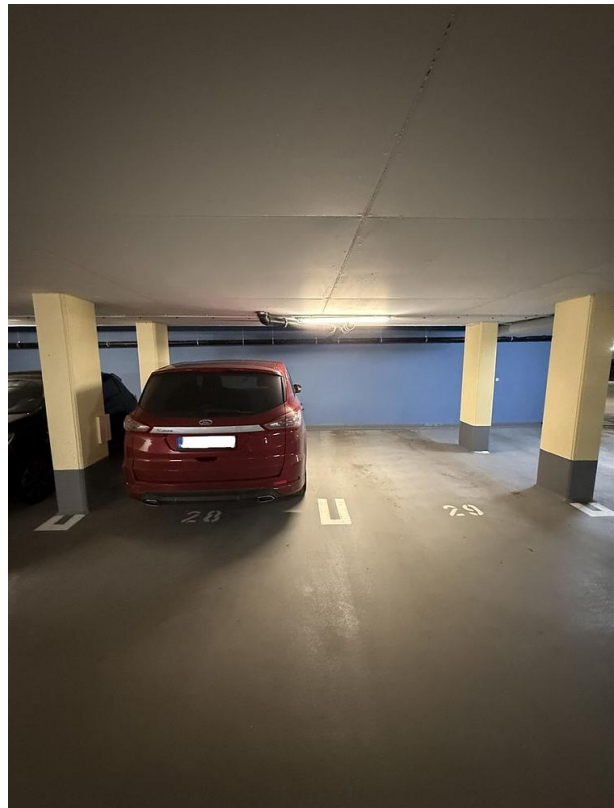






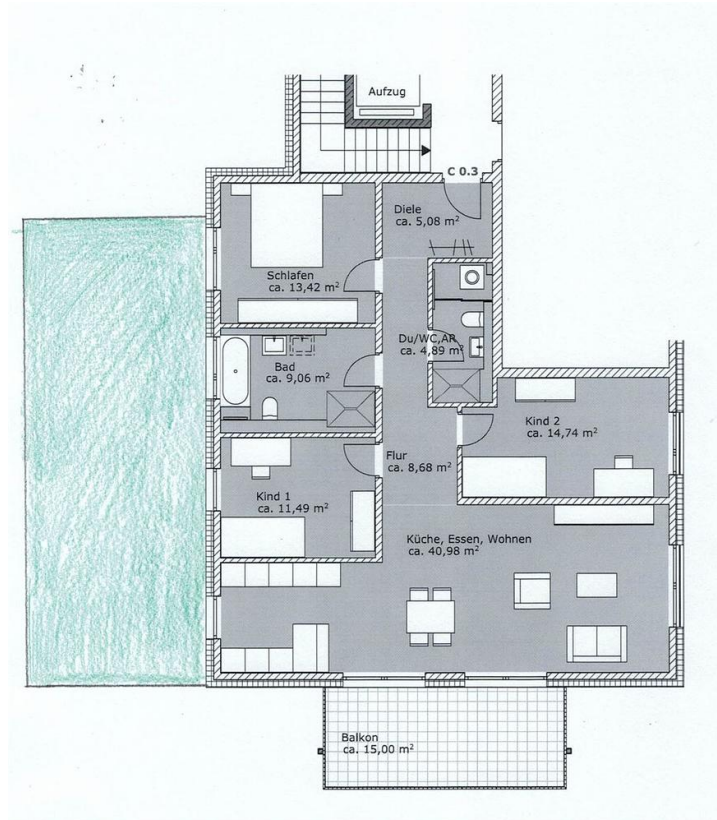












**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

**Wir sind für Sie da** – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz



- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung



E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)



Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

