## 90552 Röthenbach

# Exklusive 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Süd-Terrasse und 2 PKW-Stellplätzen



**519.000 €**
Kaufpreis

**98 m²**
Wohnfläche

**4**
Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Gröschel Immobilien GmbH**
Anke Gröschel
Tel.: +49 9123 4413
info@groeschel-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 98 m² |
| Zimmer | 4 |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 04.06.2029 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 2020 |
| Energieverbrauchkennwert | 24,00 |
| Wertklasse | A+ |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 519.000 € |
| Heizkosten enthalten | ✕ |
| Hausgeld | 460 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 2,975 % vom |
| Courtage-Hinweis | bei |

### Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | Frei nach |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2020 |
| Zustand | neuwertig |

## Ausstattung

| Befeuerung | | Stellplatzart | |
|---|---|---|---|
| Gas | ✓ | Carport | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

Das sehr gepflegte Haus, welches nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung EnEV 2016 errichtet wurde, wird über eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung beheizt und ist mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Fenster sind isolierverglast aus Kunststoff und sind mit zentral gesteuerten Raffstores ausgestattet. Hochwertige Bodenfliesen im Wohn-, Küchen-, Eingang- und Badbereich. Offene, moderne Wohnküche mit hochwertigen Einbaugeräten, überdachte Süd-Terrasse, Garten mit Blick ins Grüne. Die ausführliche Baubeschreibung des Bauträgers liegt vor.

## Beschreibung

Die moderne und hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Eigentumswohnung in einer Wohnanlage Baujahr 2020 mit Aufzug, hat eine Wohnfläche von 97,54 m² zzgl. einer 20 m² großen Süd-Terrasse mit anschl. ca. 18 m² Grünfläche. Die Wohnfläche teilt sich auf in einen offenen Wohn-Essbereich, der mit einer hochwertigen Einbauküche in Betonoptik inklusive Miele-Einbaugeräten, Kücheninsel mit BORA-Kochfeld mit integriertem Muldenabzug und Frühstückstresen ausgestattet ist. Ein geräumiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, sowie ein weiteres Arbeits- bzw. Kinderzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Direkt am Elternschlafzimmer liegt ein Bad en Suite mit Dusche und WC, vom Flur aus gibt es ein weiteres, vollwertiges Badezimmer mit Wanne, Bidet und WC, welches auch alleine von den Kindern oder Gästen genutzt werden könnte. Zur Wohnung gehören zudem zwei PKW-Stellplätze, einer davon ist ein Carport-Stellplatz, welcher mit einer Wallbox ausgestattet ist und ein ca. 17 m² großer Kellerraum mit normaler Raumhöhe.

## Lage

Die moderne und hochwertig gebaute Wohnanlage befindet sich in einem ruhigen Teil von Röthenbach an der Pegnitz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise auch gut zu Fuß erreichbar. Mit dem direkten S-Bahn-Anschluss ist man in ca. 15 Minuten in Nürnberg.

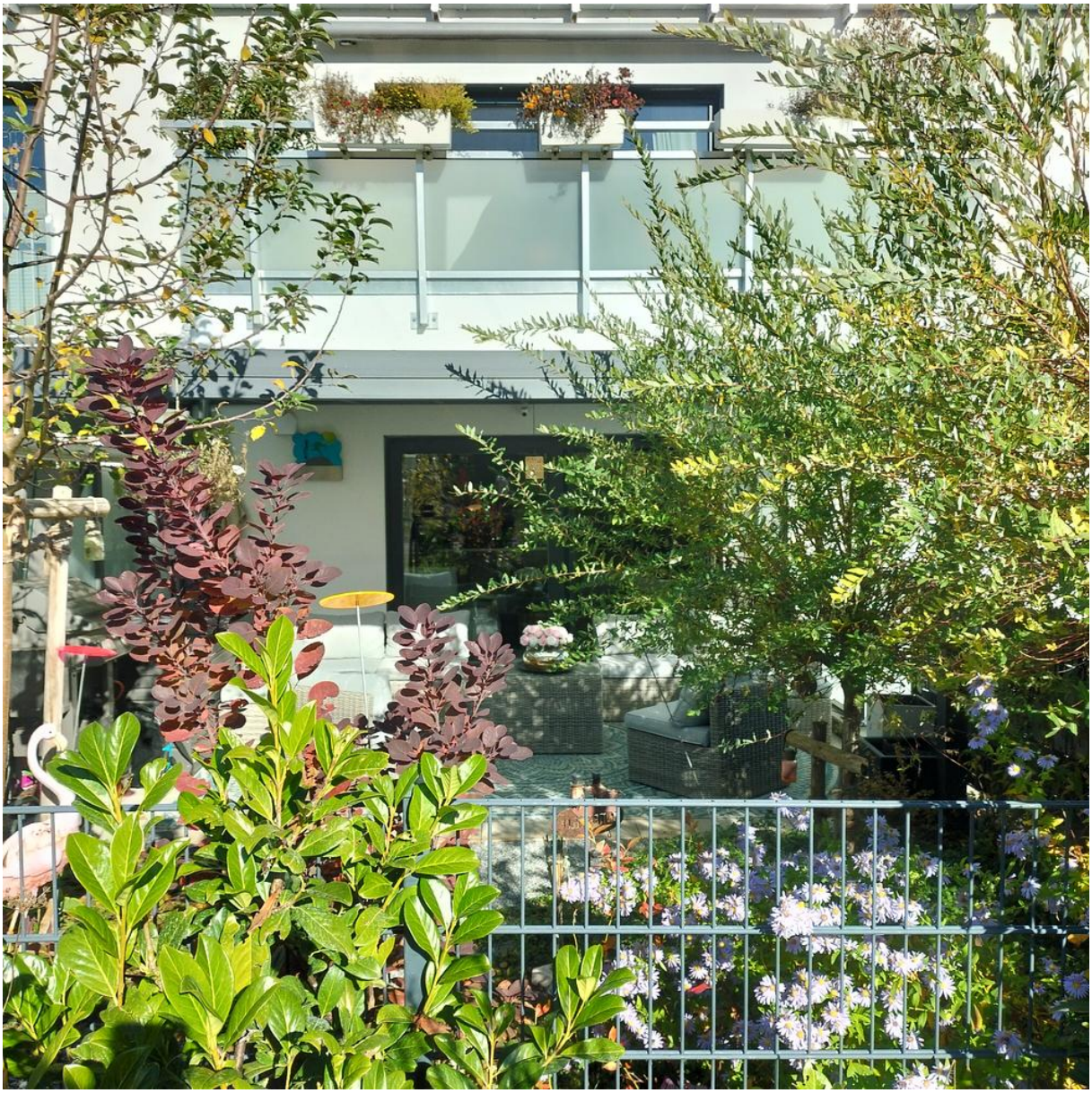






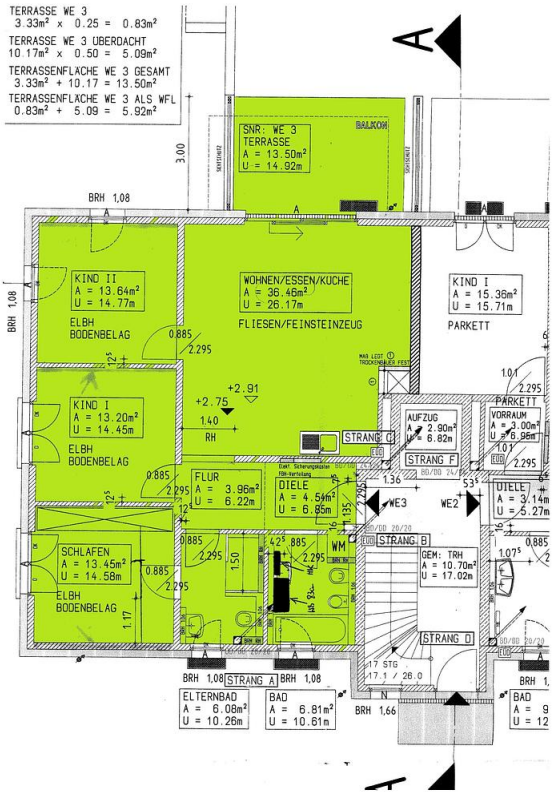


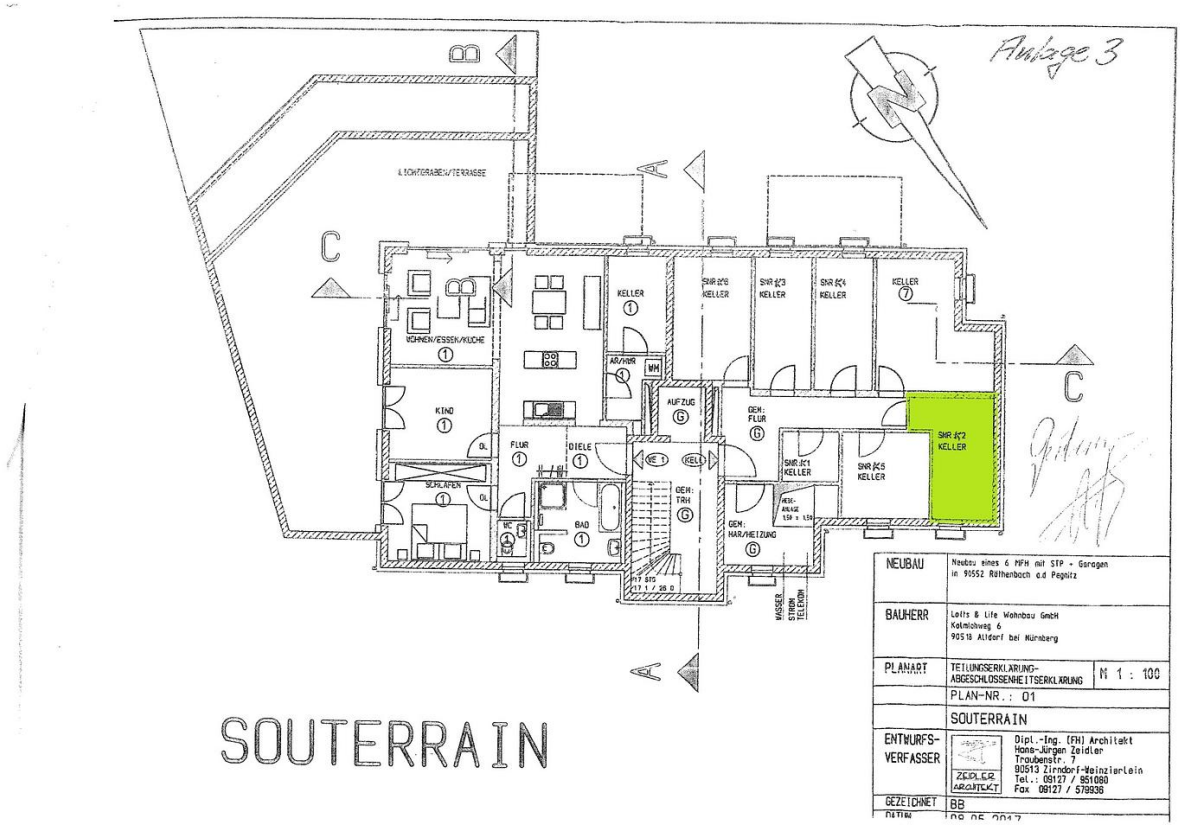









TERRASSE WE 3
3.33m² x 0.25 = 0.83m²
TERRASSE WE 3 UBERDACHT
10.17m² x 0.50 = 5.09m²
TERRASSENFLACHE WE 3 GESAMT
3.33m² + 10.17 = 13.50m²
TERRASSENFLACHE WE 3 ALS WFL
0.83m² + 5.09 = 5.92m²
SNR: WE 3
TERRASSE
A = 13.50m²
U = 14.92m
BALKON
KIND II
A = 13.64m²
U = 14.77m
ELBH
BODENBELAG
WOHNEN/ESSEN/KUCHE
A = 36.46m²
U = 26.17m
FLIESEN/FEINSTEINZEUG
KIND I
A = 15.36m²
U = 15.71m
PARKETT
KIND I
A = 13.20m²
U = 14.45m
ELBH
BODENBELAG
AUFZUG
A = 2.90m²
U = 6.82m
STRANG F
VORRAUM
A = 3.00m²
U = 6.96m
PARKETT
FLUR
A = 3.96m²
U = 6.22m
DIELE
A = 4.54m²
U = 6.85m
STRANG B
WE3
WE2
DIELE
A = 3.14m
U = 5.27m
SCHLAFEN
A = 13.45m²
U = 14.58m
ELBH
BODENBELAG
WM
GEM: TRH
A = 10.70m²
U = 17.02m
STRANG D
STRANG A
ELTERNBAD
A = 6.08m²
U = 10.26m
BAD
A = 6.81m²
U = 10.61m
BAD
A = 9
U = 12
BRH 1,08
BRH 1,66
+2.91
+2.75
RH


Anlage 3
KELLER
WOHNEN/ESSEN/KÜCHE
KIND
SCHLAFEN
FLUR
DIELE
BAD
AUFZUG
GEM: FLUR
GEM: TRH
GEM: HAR/HEIZUNG
SNR K2 KELLER
SNR K5 KELLER
NEUBAU
Neubau eines 6 MFH mit STP + Garagen in 91552 Röthenbach a.d Pegnitz
BAUHERR
Lofts & Life Wohnbau GmbH
Kalmlohweg 6
90518 Altdorf bei Nürnberg
PLANART
TEILUNGSERKLÄRUNG-ABGESCHLOSSENHEITSERKLÄRUNG
M 1 : 100
PLAN-NR.: 01
SOUTERRAIN
ENTWURFS-VERFASSER
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Hans-Jürgen Zeidler
Traubenstr. 7
90513 Zirndorf-Weinzierlein
Tel.: 09127 / 951080
Fax 09127 / 579936
GEZEICHNET
BB
SOUTERRAIN


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nürnberg - Außenstelle Hersbruck -
Nikolaus-Selnecker-Platz 8
91217 Hersbruck
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000
Erstellt am 26.10.2026
Flurstück: 426/5
Gemarkung: Röthenbach a.d.Pegnitz
Gemeinde: Röthenbach a.d.Pegnitz
Landkreis: Nürnberger Land
Bezirk: Mittelfranken
Querstr.
Birkenstr.
Ransenhofer Str.
322
323
321
416/1
426/2
426/4
426
426/9
426/3
426/6
415
415/4
415/3
426/7
415/2
428/418
428/367
Maßstab 1:1000
Meter
Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.





















