



## 90552 Röthenbach

Hochwertige 3-Zimmer-Neubauwohnung (2023) mit Einbauküche und vielem mehr in Röthenbach a.d. Pegnitz



**990 €**

Kaltmiete

**76,22 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**76,22 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Michael Schweidler

Tel.: +49 9123 980830

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

**Schweidler Immobilien**

„Ihr Makler im Nürnberger Land“



### Flächen & Zimmer

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnfläche         | 76,22 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche       | 76,22 m <sup>2</sup> |
| Zimmer             | 3                    |
| Schlafzimmer       | 2                    |
| Badezimmer         | 1                    |
| separate WCs       | 1                    |
| Wohn-/Schlafzimmer | 3                    |
| vermietbare Fläche | 76,2                 |

### Preise & Kosten

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Kaltmiete           | 990 €   |
| Warmmiete           | 1.190 € |
| Nebenkosten         | 200 €   |
| provisionspflichtig | ×       |
| Aussen-Courtage     | Aussen- |
| Kaution             | 3.195 € |



## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 29.11.2022  |
| gültig bis           | 29.11.2032  |
| Baujahr (Haus)       | 2022        |
| Wärmewert            | 68          |
| Wertklasse           | B           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 68,00       |
| Primär-Energieträger | Gas         |

## Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.04.2026

## Zustand

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Baujahr          | 2022      |
| alter.alter_attr | Neubau    |
| Zustand          | neuwertig |



## Ausstattung

### Bad

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

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Parkett | ✓ |
|---------|---|

### Befeuuerung

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

### Stellplatzart

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

### Küche

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

### Heizungsart

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

### Fahrstuhl

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



## Beschreibung

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Bereits beim Betreten dieser wunderschönen Neubauwohnung empfängt Sie ein praktisch geschnittener Flur, der alle Räume optimal erschließt und für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Die nahezu neuwertige 3-Zimmer-Wohnung (Baujahr 2023) überzeugt nicht nur durch ihren hervorragenden Zustand, sondern vor allem durch ihre hochwertige Ausstattung und einen durchdachten Grundriss. Edle Parkettböden in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung schaffen ein modernes und behagliches Wohngefühl.

Herzstück der Wohnung ist der helle und großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das offene Raumkonzept. Die moderne Einbauküche ist bereits inklusive und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein – ideal für gemütliche Abende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen Terrassenbalkon, der zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Das Schlafzimmer überzeugt durch einen angenehmen Zuschnitt. Ein weiteres Zimmer eignet sich hervorragend als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer und bietet somit flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das stilvolle Tageslichtbad ist modern ausgestattet und verfügt über eine großzügige, ebenerdige Dusche, ein Waschbecken sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich steht Ihnen ein separates Gäste-WC mit Fenster zur Verfügung – ein weiterer Komfortfaktor dieser Wohnung.

Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 75 EUR pro Monat) runden dieses attraktive Mietangebot ab.

Die Wohnung ist ab dem 01.04.2026 bezugsfrei. Einziger möglicher Nachteil ist die vorbeiführende Straße, aber das kann nur jeder einzelne Interessent selbst beurteilen. Überzeugen Sie sich gerne selbst von diesem wirklich interessanten Mietangebot im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins. 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.







