



91154 Roth

Neubau-Highlight in Roth – Ihr neues Zuhause mit Süd-Balkon



414.900 €

Kaufpreis

83,12 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Pekona Immobilien
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Bettina Drescher

Tel.: 004991228870624

b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83,12 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	414.900 €
Aussen-Courtage	Provisionsfrei

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A+
Primär-Energieträger	LUFTWP
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Wohnung:

- + großer Balkon in Süd-Ausrichtung
- + Tageslichtbad mit Badewanne, bodengleicher Walk-In-Dusche, Waschtisch, WC
- + Gäste-WC mit Tageslicht, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Platz für Trockner
- + Fußbodenheizung in allen Räumen (Einzelraumsteuerung)
- + moderner Vinylböden oder Parkett in Eiche
- + großformatige Fliesen im Bad und WC
- + Kunststofffenster m. Dreifachisolierverglasung
- + elektrische Rollläden
- + 2,60 m Deckenhöhen für ein angenehmes Raumklima
- + digitaler Kabelanschluss, TV-Dose sowie LAN-Anschluss in allen Wohn- u. Schlafräumen
- + Videogegensprechanlage in Farbe
- + eigenes Kellerabteil
- + 1 Tiefgaragen-Stellplatz
- + 1 Außenstellplatz

Gebäude:

- + Modernes Wohnensemble aus 2 Häusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten
- + Personenaufzug vom Untergeschoss bis in alle Etagen
- + schwellenlose Zugänge
- + Fahrradabstellraum in jedem Haus
- + KfW40 + QNG-Bauweise
- + bodentiefe Fenster mit elektrische Rollläden
- + Fußbodenheizung
- + Luft-Wasser-Wärmepumpe + PV-Anlage
- + Freifläche mit Spielplatz
- + Highspeed-Internet



Beschreibung

Jetzt schnell sein – in diesem attraktiven Neubauensemble sind nur noch zwei Wohnungen verfügbar! Diese helle, barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit großzügigem Süd-Balkon, hochwertiger Ausstattung und nachhaltiger KfW-40-Bauweise mit QNG-Zertifizierung. Ideal für Familien oder Paare, die modernen Komfort und Energieeffizienz schätzen.

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss vereint elegantes Design, energieeffiziente Bauweise und ein offenes Raumkonzept mit hohem Wohnkomfort. Bodentiefe Fenster und eine Deckenhöhe von ca. 2,60 m sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Der sonnige Süd-Balkon lädt zum Entspannen und Genießen ein – mit Blick ins Grüne und Platz für Lounge-Möbel oder Pflanzen. Barrierefrei erreichbar mit Aufzug, ausgestattet mit hochwertigem Parkett oder Vinylboden, moderner Fußbodenheizung und energiesparender Haustechnik – diese Wohnung bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht.

Lage

Willkommen im REDNITZ TALBLICK in Roth – einer Stadt, die traditionellen Charme mit modernem Stadtleben verbindet. Die zentrale Lage im Landkreis Roth, nahe Nürnberg, macht die 25.000-Einwohner-Stadt zu einem idealen Wohnort mit vielfältigen Arbeitsmöglichkeiten in Industrie, Handwerk und Dienstleistung.

Dank hervorragender Verkehrsanbindung – ob per Regional-Express, S-Bahn oder über die B2 und nahegelegene Autobahnen – erreichen Sie schnell Nürnberg, München oder Ingolstadt. Für Erholung sorgen das Fränkische Seenland, der Rothsee und Brombachsee, die nur wenige Kilometer entfernt liegen.

Im REDNITZ TALBLICK wohnen Sie zentral: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung – einschließlich Kreisklinikum und Ärztehaus – sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Genießen Sie das Beste aus Stadt- und Naturleben – Ihr neues Zuhause in Roth wartet auf Sie!

ÖPNV:

Bushaltestelle	ca. 200 m
S-Bahn/Regionalbahn	ca. 800 m

ANBINDUNGEN:

Bundesstraße B2	ca. 900 m
Autobahn A9	ca. 11 km
Autobahn A6	ca. 12 km

VERSORGUNG:

Supermarkt	ca. 220 m
Bäckerei / Metzgerei	ca. 220 m

ENTFERNUNGEN:

Nürnberg Zentrum	ca. 32 Km / 35 min
Fürth Zentrum	ca. 37 Km / 35 min
Erlangen Zentrum	ca. 50 Km / 40 min



Sonstige Angaben

KfW-Förderung:

Dieses Objekt erfüllt die Kriterien des KfW-Programms 297/298 „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“.

Käufer können ein zinsverbilligtes Darlehen bis zu 150.000 € pro Wohneinheit beantragen (abhängig von persönlicher Bonität und Fördermittelverfügbarkeit).

Sonder-AfA für Neubauten:

Kapitalanleger profitieren von der neuen Sonderabschreibung nach § 7b EStG – bis zu 10 % Sonder-AfA jährlich für vier Jahre zusätzlich zur regulären AfA.

KfW40 + QNG Bauweise:

Nachhaltig gebaut nach KfW-Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifizierung:

Das Wohnensemble erreicht eine hervorragende Energieeffizienz mit niedrigstem Primärenergiebedarf.

Durch den Einsatz von FUCHS.Holzhybridbauweise, Luft-Wasser-Wärmepumpe und Solarunterstützung profitieren Sie von dauerhaft niedrigen Energiekosten und einer ausgezeichneten CO₂-Bilanz.









