



## 90552 Röthenbach

Ausgefallene 3+1-Zimmer-Mietwohnung inkl. großem Dachstudio  
in Röthenbach/Pegnitz zur Miete!



**760 €**  
Kaltmiete

**123 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**123 m<sup>2</sup>**  
Gesamtfläche

**3**  
Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**  
Johnny Schweidler  
Tel.: +49 9123 980830  
[j.schweidler@schweidler-immobilien.de](mailto:j.schweidler@schweidler-immobilien.de)

**Schweidler Immobilien**  
„Ihr Makler im Nürnberger Land“



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	123 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	123 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	3
vermietbare Fläche	123

### Preise & Kosten

Kaltmiete	760 €
Warmmiete	900 €
Nebenkosten	140 €
provisionspflichtig	×
Aussen-Courtage	Aussen-
Kaution	1.600 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	21.10.2018
gültig bis	20.10.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1992
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	93,60

## Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.09.2026

## Zustand

Baujahr 1992  
Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bodenbelag

Laminat ✓

Parkett ✓

### Befeuierung

Gas ✓



## Beschreibung

Diese "3+1-Zimmer-Wohnung" in Röthenbach an der Pegnitz bietet ein großzügiges Raumangebot auf zwei Ebenen. Auf der unteren Wohnebene stehen ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung; hinzu kommt ein weitläufiges Dachstudio mit ca. 77 m<sup>2</sup> Bodenfläche, aufgrund der Dachschrägen mit ca. 40 m<sup>2</sup> gerechnet. Da der ausgebaute Spitzboden über keinen weiten Fluchtweg verfügt, ist dieser Raum nicht zum dauerhaften Aufenthalt (als Schlafräum) genehmigt und wird deshalb nur als wohnraumähnliche Nutzfläche vermietet. Insgesamt ergibt sich damit eine nutzbare Wohn-/Nutzfläche von ca. 123 m<sup>2</sup>.

Der helle Wohn- und Essbereich, die vorhandene Einbauküche mit Geräten sowie die große Dachterrasse prägen den wohnlichen Charakter der Wohnung. Das Dachstudio eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Arbeits-, Gäste-, Hobby- oder Rückzugsbereich. Das Badezimmer ist mit Badewanne, separater Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet; das WC befindet sich separat im Gäste-WC mit Fenster.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil sowie ein optional anmietbarer Stellplatz. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines 1991 errichteten Gebäudes; ein Aufzug ist nicht vorhanden. Der Bezug ist ab dem 01.09.2026 möglich.

Der uns vorliegende Grundriss gibt die Raumaufteilung der ersten Wohnebene (mit Balkon) wieder; der darüberliegende Studiobereich ist nicht unterteilt.

## Lage

Die zur Vermietung stehende Wohnung befindet sich in bester Lage von Röthenbach a. d. Pegnitz, einem begehrten Wohnort mit guter Infrastruktur östlich der Stadt Nürnberg. Die gute Anbindung mit Auto (BAB) oder öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bahn, Bus) verbunden mit guten Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten machen gerade diese Gegend unweit der Röthenbacher Stadthalle besonders attraktiv.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Vermieters. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. 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.



**Schweidler Immobilien**  
„Ihr Makler im Nürnberger Land“







