



## 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](mailto: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 ✓

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## 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 CO<sub>2</sub>-Bilanz.









