



## 90574 Roßtal

# 2 Zimmer Wohnung in Roßtal! Neubau! Fertigstellung 2024!



**795 €**

Kaltmiete

**66,43 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	66,43 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	29.03.2024
gültig bis	28.03.2034
Baujahr (Haus)	2024
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	20.1
Primär-Energieträger	Wärmepumpe

### Preise & Kosten

Kaltmiete	795 €
Nebenkosten	190 €
Heizkosten enthalten	✓
Innen-Courtage	2,38 €
Kautionstext	2.385,00 €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	07.2024
--------------	---------

### Zustand

Baujahr	2024
---------	------



## Ausstattung

### Befueuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Das neuerbaute Mehrfamilienhaus in Roßtal mit fünf Wohneinheiten wird 2024 fertiggestellt. Die Wohnungen verfügen über neuste Standards. Durch den hochwertigen Schallschutz ist eine sehr hohe Wohnqualität, trotz der naheliegenden Bahngleise, gewährleistet. Die Wohnung verfügt über eine Bedarfsgeführte und Feuchtigkeitsabhängige Lüftungsanlage.

Die 2 Zimmer Wohnung verfügt über eine eigene Terrasse/Balkon und einen Kelleranteil im Untergeschoss.

Über den zentralen Flur sind alle Räume der Wohnung zu erreichen.

Über den großzügigen, hellen und offen gestalteten Wohn- und Essraum gelangt man auf die Terrasse/Balkon.

Die Wohnung ist mit Laminatboden ausgestattet. Das Bad verfügt über eine bodengleiche Dusche und ist gefliest.

Ein kleiner Abstellraum ist vorhanden und ist im Wohn- und Essraum integriert.

Ein Kfz-Stellplatz ist im Mietpreis mit inbegriffen.

Eine Einbauküche ist nicht vorhanden.

Das Haus wird über eine Luftwärmepumpe beheizt.

Ein Energiebedarfsausweis ist vorhanden.

Der Energieverbrauchskennwert beträgt 20,1 kWh (m<sup>2</sup>a).

Dies entspricht der Energieeffizienzklasse A+.

Die Warmwasserbereitung erfolgt durch einen Durchlauferhitzer.

## Lage

Der Markt Roßtal liegt etwa 15 Kilometer westlich von Nürnberg.

Im Süden des Marktes Roßtal verläuft die Bundesstraße 14, ansonsten ist Roßtal mit seinen Nachbarorten durch Staats- und Kreisstraßen verbunden. Zum Autobahnnetz bestehen Verbindungen über die Bundesstraße 14 zur Anschlussstelle Neuendettelsau auf die A6 und zur Südwesttangente an der Anschlussstelle Nürnberg-Schweinau. Roßtal verfügt über zwei S-Bahnstationen. Diese sind in wenigen Minuten erreichbar. Von hier aus erreicht man im 20/40 Minutentakt die Städte Nürnberg und Ansbach. Busverbindungen in die Nachbargemeinden sind ebenfalls vorhanden.























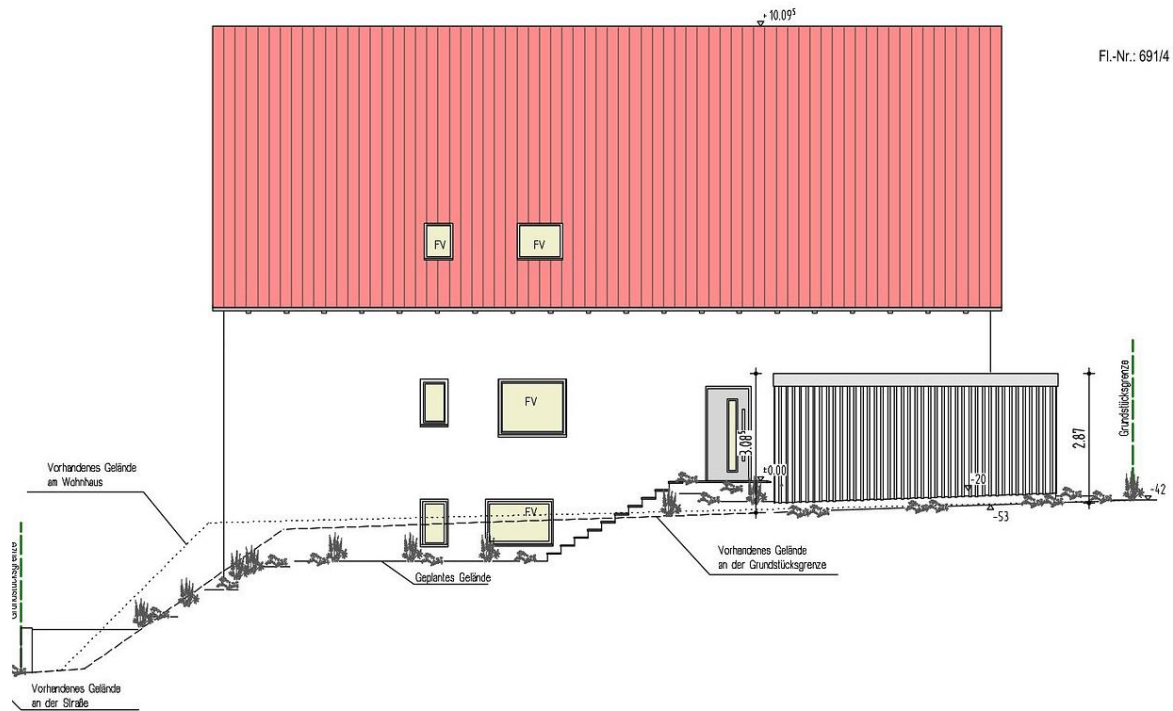


Ansicht von Süden



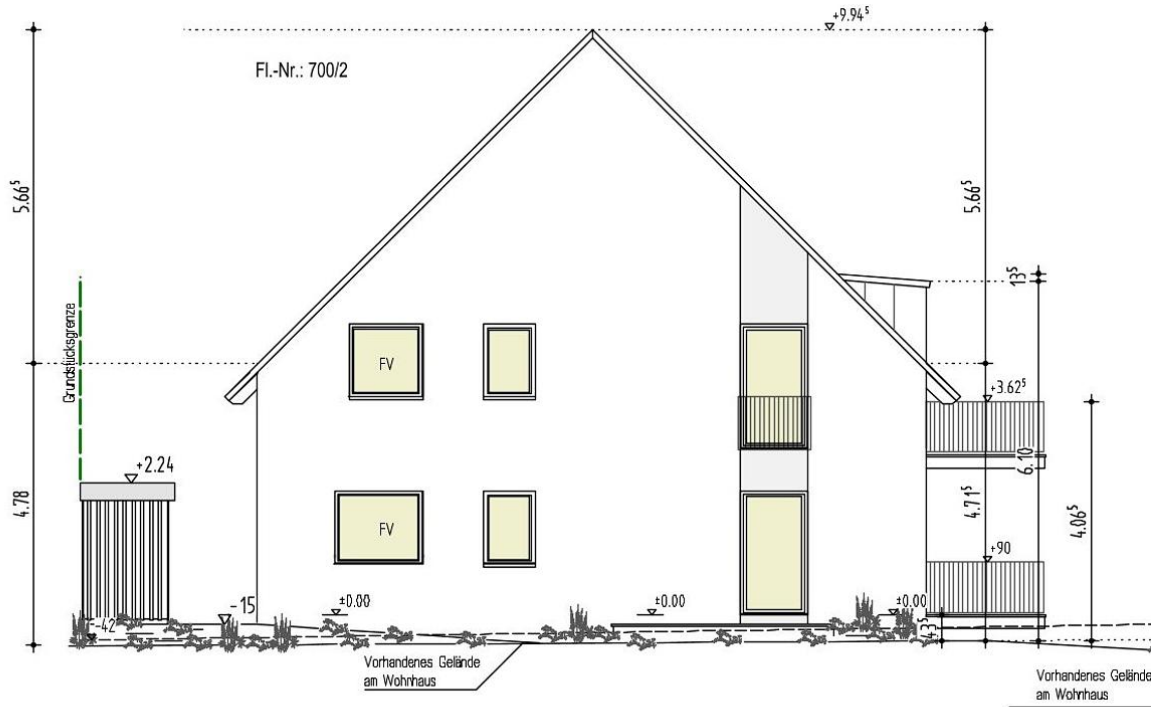


## Ansicht von Norden





## Ansicht von Westen







## Ansicht von Osten

