



## 91154 Roth

Exklusiver Garten in Roth! Wohnen im Rednitz-Talblick + Top-Förderung – sofort zugreifen!



**414.900 €**

Kaufpreis

**83,12 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Pekona Immobilien**  
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

**Ihr Ansprechpartner**

**Pekona Immobilien GmbH**

Christian Regler

Tel.: 015168401213

[c.regler@pekona.de](mailto:c.regler@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

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

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.12.2026
--------------	------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	414.900 €
Aussen-Courtage	Provisionsfrei

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	13.07.2035
Baujahr (Haus)	2025
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	9.30
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+



## Zustand

Baujahr	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befuerung

Solar ✓

Luft-Wärmepumpe ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

### Wohnung:

- + große Terrasse mit privatem Gartenanteil in Süd-Ausrichtung
- + Tageslichtbad mit Badewanne, großer 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 mit 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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Erdgeschoss: eine moderne, barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Terrasse und privatem Gartenanteil – perfekt für Familien, Paare oder Menschen, die Komfort und Naturverbundenheit schätzen. Nachhaltig gebaut nach KfW-40-Standard und mit hochwertiger Ausstattung.

Diese wunderschöne Erdgeschosswohnung im Neubauensemble REDNITZ TALBLICK bietet auf ca. 83 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept, lichtdurchflutete Zimmer und direkten Zugang ins Grüne. Großzügige Fensterfronten, 2,60 m Deckenhöhe und hochwertige Materialien sorgen für ein helles, modernes Wohnambiente mit Wohlfühlfaktor. Die sonnige Terrasse mit privatem Gartenanteil lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ideal für Familien mit Kindern, Gartenliebhaber oder Tierfreunde.

Die barrierefreie Bauweise und die energieeffiziente KfW-40-Bauweise mit QNG-Zertifizierung garantieren Ihnen Wohnqualität auf höchstem Niveau – heute und in Zukunft.

## 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! In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Innenstadt, den Rothsee oder das Fränkische Seenland – hier verbinden sich Freizeit und Lebensqualität perfekt.

### 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“.

Nutzen Sie attraktive KfW-Fördermittel: Für diese Wohnung steht Ihnen ein zinsvergünstigtes Darlehen von bis zu 150.000 € pro Wohneinheit offen – mit aktuell besonders günstigen Konditionen (Stand 2025)

### 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.





















