



## 91187 Röttenbach

\* Offene Besichtigung am 28.06.25 \*/ Neubau-Erstbezug  
- Reihenmittelhaus im Fränkischen Seenland



**519.990 €**

Kaufpreis

**121 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**189 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 0911 / 255 228-17

[andrea.wolf@remax.de](mailto:andrea.wolf@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	189 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	519.990 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2023
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2023
---------	------



## Ausstattung

---

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

- Reihenmittelhaus
- Neubau Erstbezug
- Grundstücksfläche: ca. 189 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 121 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Fußbodenheizung in allen Räumen separat regulierbar
- Gäste-WC mit Fenster
- Balkon
- Wohnzimmer mit Zugang zum Garten
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken
- Alle Räume mit Fliesenboden
- Große Fenster für viel Tageslicht

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit funktionalem Design und bietet eine ideale Umgebung für ein harmonisches Familienleben.



## Beschreibung

Die offene Besichtigung findet am Samstag, den 28.06.2025 um 10:00 Uhr statt. Ich freue mich auf Ihre Anmeldung zum Besichtigungstermin über das Kontaktformular. Etwa 15 Minuten nach Ihrer Anfrage erhalten Sie das Exposé mit den relevanten Objektunterlagen sowie einen Download-Link für den virtuellen 360°-Rundgang. Nach dem Download bekommen Sie auch die genaue Anschrift des Objekts für die Besichtigung am 28.06.2025, und Sie sind damit offiziell für den Besichtigungstermin registriert.

Dieses moderne, bezugsfertige Reihenmittelhaus bietet auf einer Wohnfläche von 121 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 189 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für Familien. Energieeffizient und modern, überzeugt die Immobilie durch ihre zeitgemäße Architektur und hochwertige Ausstattung.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Flur, der direkt in den großzügigen Wohnbereich führt. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet viel Platz für gemütliche Stunden und hat direkten Zugang zum Garten, der mit einer Terrasse zum Entspannen einlädt.

Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort. Auch befindet sich ein Hausanschlussraum im Erdgeschoss, der auch Stauraum für Alltägliches bietet.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Der Flur verbindet die Räume auf praktische Weise. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer ebenerdigen Dusche, einem WC und zwei Waschbecken ausgestattet und bietet somit viel Platz für die ganze Familie. Den Balkon erreichen Sie von den beiden Schlafräumen aus.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.05.2035.  
Baujahr lt. Energieausweis: 2023  
Endenergiebedarf beträgt 19,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Röttenbach, einer beliebten Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Roth. Die Lage überzeugt durch eine angenehme Mischung aus naturnaher Umgebung und guter Infrastruktur.

Röttenbach bietet mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und einer Grundschule alles, was für den täglichen Bedarf notwendig ist – und das alles in kurzer Entfernung erreichbar. Weiterführende Schulen sowie ein breiteres Angebot an Dienstleistungen und kulturellen Einrichtungen befinden sich in den nahegelegenen Städten Roth.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Busverbindungen stellen eine Verbindung zu den umliegenden Gemeinden und Bahnhöfen her. Mit dem Auto ist man in wenigen Minuten auf der B2 und hat eine schnelle Verbindung zur A6 sowie in Richtung Nürnberg, (ca. 25 Min.) Schwabach oder Weißenburg.

Naturliebhaber und Familien profitieren von der grünen Umgebung: Der nahegelegene Röttenbach und zahlreiche Feld- und Waldwege laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Auch Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind in der Umgebung reichlich vorhanden.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 19.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.  
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

















RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0151 / 115 503 64**

**RE/MAX Immobilien**

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion