

Exposé

Reihenhaus in Röth

Exklusives Neubau-Reihenmittelhaus (KfW 40 QNG) mit PV-Anlage, Garten und moderner Einbauküche



Objekt-Nr. **OM-436383**

Reihenhaus

Vermietung: **1.750 € + NK**

Ansprechpartner:
Ivana Mandaric

Am Brünle 14
91154 Röth
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	5.100 €
Grundstücksfläche	169,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	141,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	183,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses neu erbaute Reihenmittelhaus im Ortsteil Eckersmühlen der Stadt Roth bietet eine großzügige Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 183 m² und überzeugt durch hochwertige Bauweise, moderne Architektur sowie ein durchdachtes Wohnkonzept.

Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Mit neuer Einbauküche, angelegtem Garten mit Rollrasen sowie zwei Stellplätzen eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder Paare, die modernes Wohnen in ruhiger und naturnaher Umgebung suchen.

Als Reihenmittelhaus profitiert das Haus zudem von einer besonders energieeffizienten Bauweise.

Ausstattung

Helle Räume mit hochwertiger Vliestapete (Sanierflies) und frischem Anstrich

Offener Wohn- und Essbereich mit neuer, hochwertiger Einbauküche

Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten mit bereits angelegtem Rollrasen

Drei moderne Bäder

- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne im Obergeschoss (inkl. Badmöbel), vollflächiger LED-Beleuchtung
- Stilvolles Duschbad im Dachgeschoss mit bodengleicher Walk-in-Dusche und hochwertiger, vollflächiger LED-Beleuchtung

Schlafzimmer im Obergeschoss mit Ankleide

Hauswirtschaftsraum im 1. OG für zusätzlichem Stauraum

Ausgebauter Spitzboden (Technikbereich verkleidet)

Extra-Komfort

Photovoltaikanlage (5,28 kWp) mit Wechselrichter und 5 kWh Batteriespeicher

2-stufige Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima

Dachflächenfenster mit hochwertigen ROTO-Verdunklungsrollos (Blackout-Funktion)

Glasfaseranschluss für schnelles Internet und Homeoffice

Elektrische Rollläden an der Terrasse

Außenbeleuchtung

Mietkonditionen

Kaltmiete: 1.750 €

Nebenkosten: 250 €

Zwei Stellplätze inklusive

Verfügbarkeit

Sofort bezugsfrei

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungen

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Bitte senden Sie bei Interesse eine kurze Vorstellung mit Angaben zu:

Personenzahl

Beruf

gewünschtem Einzugstermin

Hinweis

Das Mietobjekt ist nicht für Personen vorgesehen, deren Mietzahlungen über soziale Leistungsträger erfolgen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im Ortsteil Eckersmühlen der Stadt Roth. Das gepflegte Wohngebiet ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt und bietet eine angenehme Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung.

Das Zentrum von Roth mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Restaurants ist in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Roth bietet zudem eine gute Verbindung in Richtung Nürnberg und die umliegende Metropolregion.

Auch für Freizeit und Erholung ist die Lage ideal: Das Naherholungsgebiet rund um den Rothsee mit zahlreichen Rad- und Spazierwegen ist schnell erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

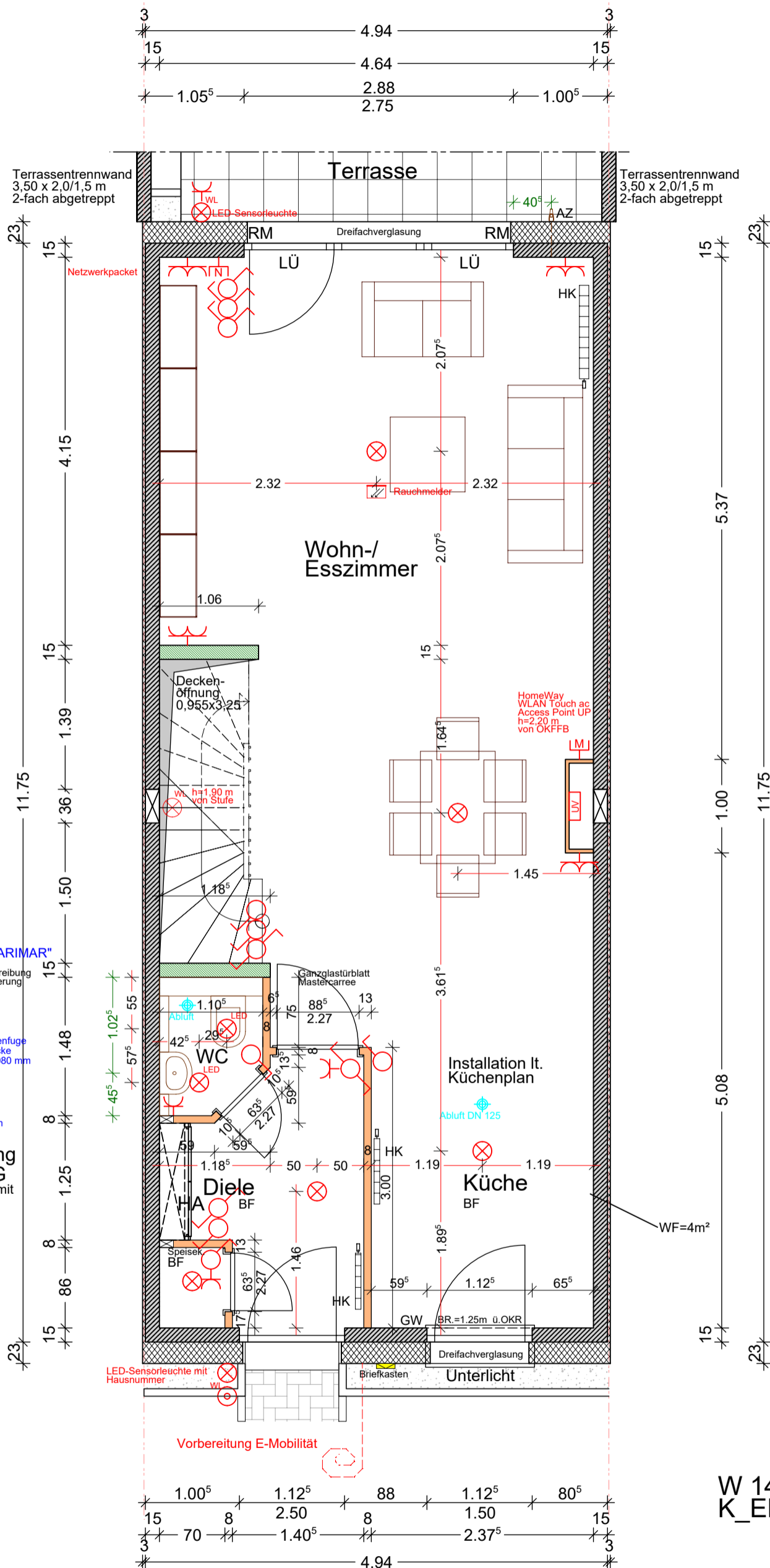
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	48,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

KfW 40 Ausführung
Netzwerk-Paket für 5 Teilnehmer



LEGENDE

Legende Elektro:

- Steckdose
- Doppelsteckdose
- Unterputzdose/Leerrohr
- SAT Dose
- Elektroherd
- Spülmaschine
- Kühlschrank
- Dunstabzug
- Brennstelle
- LED-Spot-Lights
- Wandlampe
- Ausschalter
- Kontrollschalter
- Serienschalter
- Jalousieschalter
- Wechselschalter
- Klingeltaster
- Kreuzschalter
- Sprechstelle
- Unterverteilung

Legende Sonstiges:

- HK=Heizkörper
- HTW=Handtuchwärmer
- BEL=Bodeneinlauf
- BR=Brüstung
- OKR=Oberkante Decke
- UKD=Unterkante Decke
- DD=Deckendurchbruch
- WDB=Wanddurchbruch
- GF=Grundfläche
- LÜ=Fensterlüfter
- AZ=Aussenzapfstelle
- BF=Bodenfliesen
- WF=Wandfliesen
- SA =Sicherheitsgriff abschließbar
- GW=Gurtwickler
- RM=elektr.Rolladenantrieb mit Jalousieschalter

Fenster und Türhöhen sind Rohbaumass

- Ausstattung**
- Eingangstürmodell: C
 - Innentüren: CPL Weißlack glatt
 - Türgriffe: Amsterdam Edelstahl
 - Treppenstufen: Buche parkettverleimt, lamelliert
 - Handlauf: Buche Rechteckig
 - Sanitärobjekte: lt. Bemusterung
 - Armaturen: Serie Clivia
 - Fensterbänke: Kunststein-weiß
 - Terrassenplatten: Grau
 - Fliesen: siehe Bestellung
 - Küche: siehe Küchenplan

Papierhalter "LARIMAR"

Fliesen lt. Baubeschreibung bzw. Fliesenbemusterung

WC standard

Spiegel klar
 Alle Kanten poliert
 Montage mit Schattenfuge zu Wänden und Decke
 Größe bis 1080 x 1080 mm

Waschtisch "Clivia rund"

Design-Flaschensifon chrom

Verkleidung Nische EG
 Einlegeboden mit Stange

C		
B		
A	13.11.2024	Terrassentrennwand
Index	Datum	Änderung



Projekt:	90 RH - Roth-Eckersmühlen		
Käufer:	HEMA Immobilien GmbH		
M=1:50	ERDGESCHOSS		
Haus	50	Gezeichnet	Datum
		Dipl.Ing.Arch.HR	30.05.2024



Wengert Massivhaus GmbH
 Röllbacher Str. 16
 63911 Klingenberg
 Telefon: 09372/948080
 E-Mail: info@wengert-bau.de

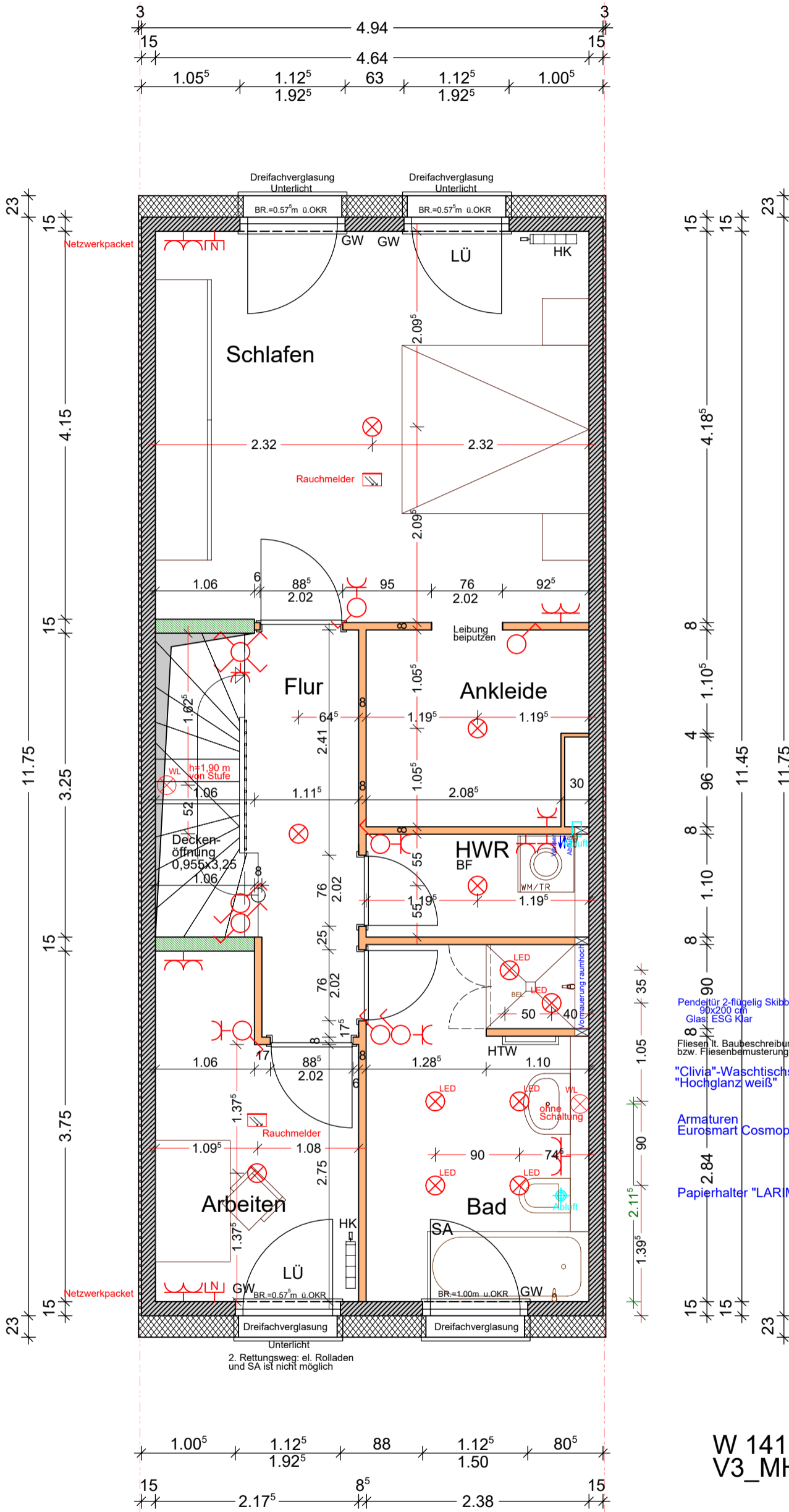
W 141
 K_EH_LI

Ausführung der Maler- und Tapezierarbeiten:
 Vliestapete/Sanierflies EG - DR
 Farbige Lackierung der Stahlterasse EG - DR
 Ausführung der Bodenbelagsarbeiten: WZ + Küche
 Laminat 4 V, Dekor MJ Wüsteneiche naturwarm, NK 32,
 inkl. Sockelleisten Cube weiß
 Trittschall DS liefern und verlegen

Datum: _____

Unterschrift: _____

KfW 40 Ausführung
Abgesenkter Spitzboden
Netzwerk-Paket für 5 Teilnehmer



Ausführung der Bodenbelagsarbeiten: OG, DG, AB1, DR
Laminat 4 V, Dekor Eiche klassik beige, NK 32,
inkl. Sockelleisten Cube weiß
Trittschall DS liefern und verlegen

LEGENDE

Legende Elektro:

- Steckdose
- Doppelsteckdose
- Unterputzdose/Leerrohr
- SAT Dose
- Elektroherd
- Spülmaschine
- Kühlschrank
- Dunstabzug
- Brennstelle
- LED-Spot-Lights
- Wandlampe
- Ausschalter
- Kontrollschalter
- Serienschalter
- Jalousieschalter
- Wechselschalter
- Klingeltaster
- Kreuzschalter
- Sprechstelle
- Unterverteilung

Legende Sonstiges:

- HK=Heizkörper
- HTW=Handtuchwärmer
- BEL=Bodeneinlauf
- BR=Brüstung
- OKR=Oberkante Decke
- UKD=Unterkante Decke
- DD=Deckendurchbruch
- WDB=Wanddurchbruch
- GF=Grundfläche
- LÜ=Fensterlüfter
- AZ=Aussenzapfstelle
- BF=Bodenfliesen
- WF=Wandfliesen
- SA =Sicherheitsgriff abschließbar
- GW=Gurtwickler
- RM=elektr.Rollenantrieb mit Jalousieschalter

Fenster und Türhöhen sind Rohbaumass

- Ausstattung
- Eingangstürmodell: C
 - Innentüren: CPL Weißlack glatt
 - Türgriffe: Amsterdam Edelstahl
 - Treppenstufen: Buche parkettverleimt, lamelliert
 - Handlauf: Buche Rechteckig
 - Sanitärobjekte: lt. Bemusterung
 - Armaturen: Serie Clivia
 - Fensterbänke: Kunststoff-weiß
 - Terrassenplatten: Grau
 - Fliesen: siehe Bestellung
 - Küche: siehe Küchenplan

Pendeltür 2-flügelig Skibbo-Plus
90x200 cm
Glas: ESG Klar

Fliesen lt. Baubeschreibung
bzw. Fliesenbemusterung

"Clivia"-Waschtischset mit DWT 80
"Hochglanz weiß"

Armaturen
Eurosmart Cosmopolitan

Papierhalter "LARIMAR"

W 141
V3_MH_LI

C		
B		
A		
Index	Datum	Änderung



Projekt:	90 RH - Roth-Eckersmühlen		
Käufer:	HEMA Immobilien GmbH		
M=1:50	OBERGESCHOSS		
Haus	42, 47, 50	Gezeichnet	Datum
		Dipl.Ing.Arch.HR	30.05.2024

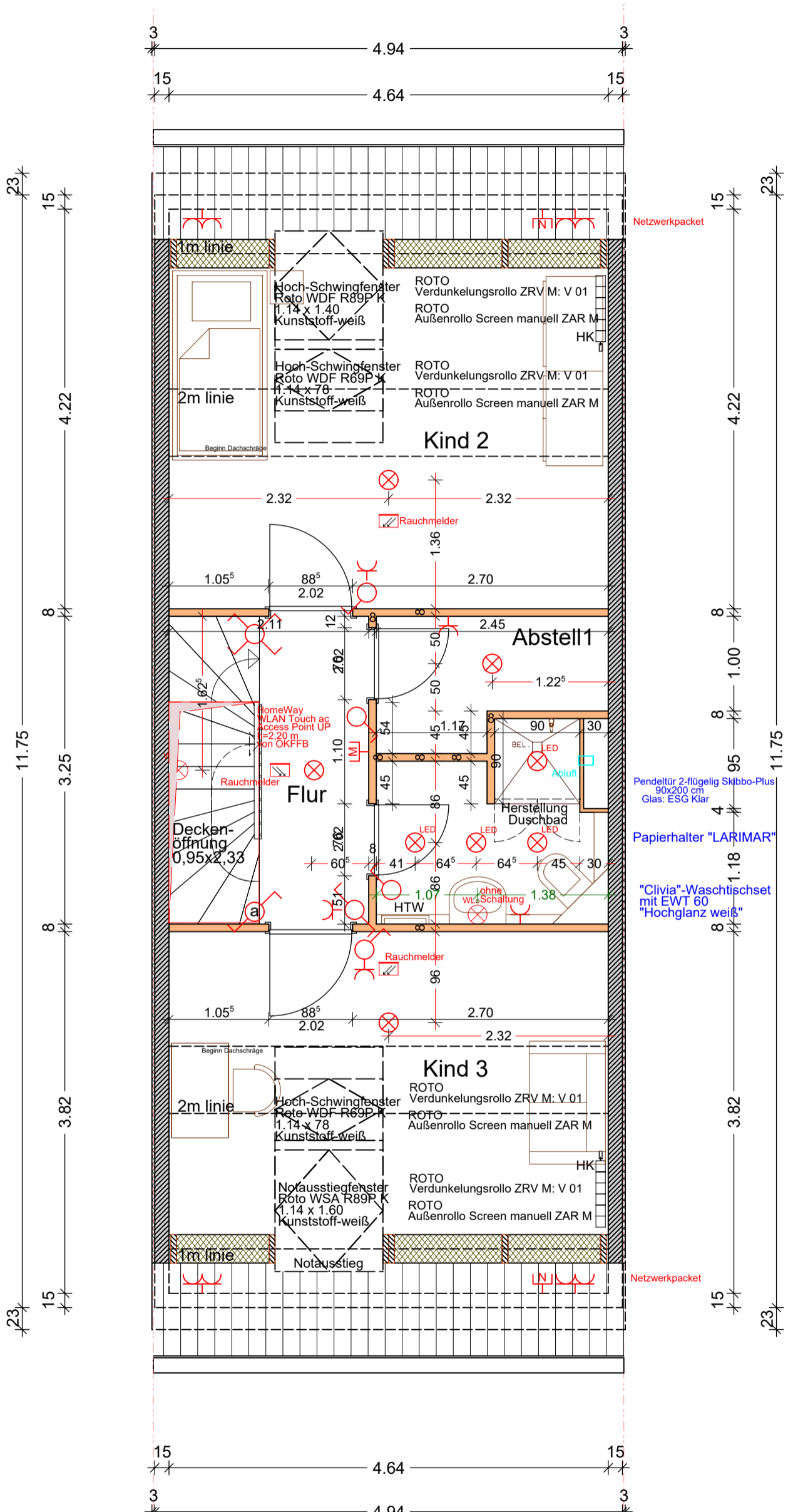


Wengert Massivhaus GmbH
Röllbacher Str. 16
63911 Klingenberg
Telefon: 09372/948080
E-Mail: info@wengert-bau.de

Datum: _____

Unterschrift: _____

KfW 40 Ausführung
Abgesenkter Spitzboden
Netzwerk-Paket für 5 Teilnehmer



Ausführung der Bodenbelagsarbeiten: OG, DG, AB1, DR
Laminat 4 V, Dekor Eiche klassik beige, NK 32,
inkl. Sockelleisten Cube weiß
Trittschall DS liefern und verlegen

LEGENDE

- Legende Elektro:
- Steckdose
 - Doppelsteckdose
 - Unterputzdose/Leerrohr
 - SAT Dose
 - Elektroherd
 - Spülmaschine
 - Kühlschrank
 - Dunstabzug
 - Brennstelle
 - LED-Spot-Lights
 - Wandlampe
 - Ausschalter
 - Kontrollschalter
 - Serienschalter
 - Jalousieschalter
 - Wechselschalter
 - Klingeltaster
 - Kreuzschalter
 - Sprechstelle
 - Unterverteilung

- Legende Sonstiges:
- HK=Heizkörper
 - HTW=Handtuchwärmer
 - BEL=Bodeneinlauf
 - BR=Brüstung
 - OKR=Oberkante Decke
 - UKD=Unterkante Decke
 - DD=Deckendurchbruch
 - WDB=Wanddurchbruch
 - GF=Grundfläche
 - LÜ=Fensterlüfter
 - AZ=Aussenzapfstelle
 - BF=Bodenfliesen
 - WF=Wandfliesen
 - SA =Sicherheitsgriff abschließbar
 - GW=Gurtwickler
 - RM=elektr.Rolladenantrieb mit Jalousieschalter

- Fenster und Türhöhen sind Rohbaumass
- Ausstattung
- Eingangstürmodell: C
 - Innentüren: CPL Weißlack glatt
 - Türgriffe: Amsterdam Edelstahl
 - Treppenstufen: Buche parkettverleimt, lamelliert
 - Handlauf: Buche Rechteckig
 - Sanitärobjekte: lt. Bemusterung
 - Armaturen: Serie Clivia
 - Fensterbänke: Kunststoff-weiß
 - Terrassenplatten: Grau
 - Fliesen: siehe Bestellung
 - Küche: siehe Küchenplan

C		
B		
A		
Index	Datum	Änderung

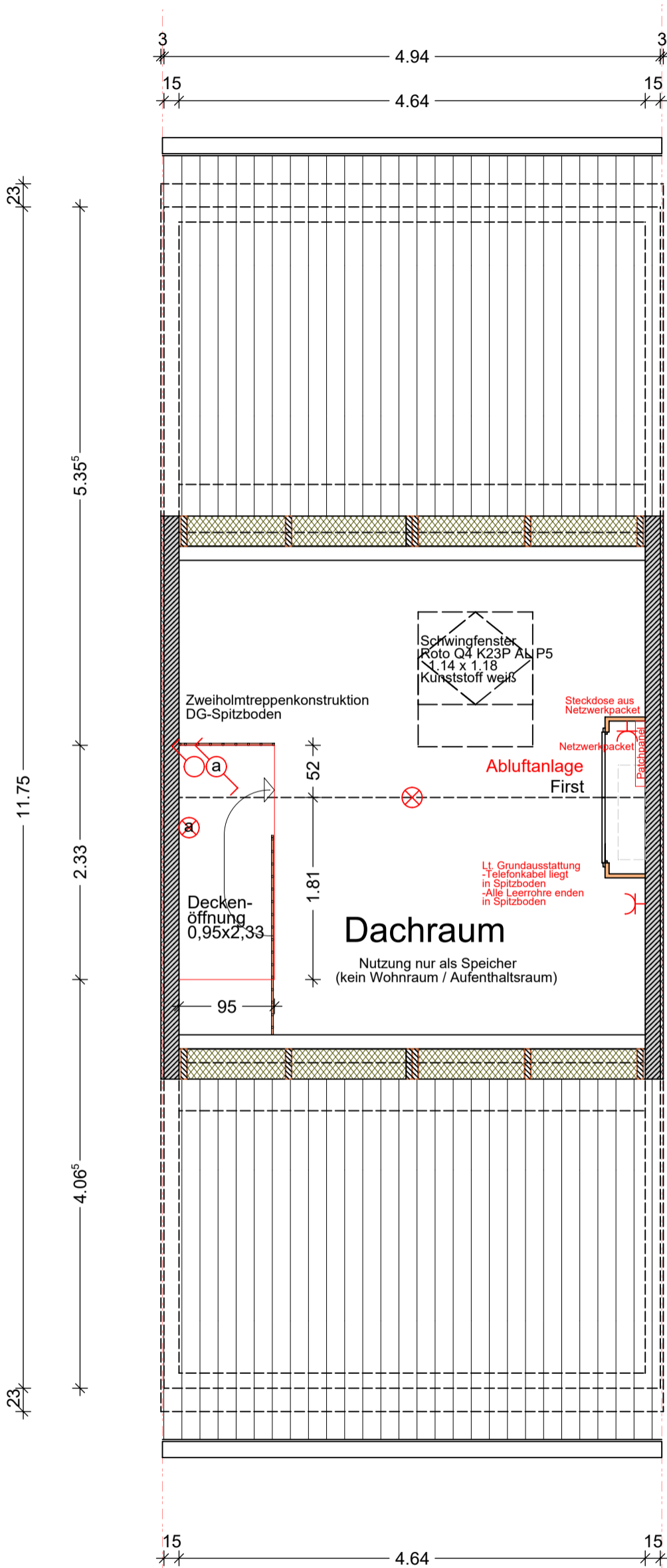
Wengert			
MASSIVHAUS			
Projekt:	90 RH - Roth-Eckersmühlen		
Käufer:	HEMA Immobilien GmbH		
M=1:50	DACHGESCHOSS		
Haus	42, 47, 50	Gezeichnet	Datum
		Dipl.Ing.Arch.HR	30.05.2024

Wengert Massivhaus GmbH
Röllbacher Str. 16
63911 Klingenberg
Telefon: 09372/948080
E-Mail: info@wengert-bau.de

W 141
K_MH_LI

Datum: _____ Unterschrift: _____

KfW 40 Ausführung
 Abgesenkter Spitzboden
 Netzwerk-Paket für 5 Teilnehmer



Verkleidung
 Technik
 Spitzboden

Ausführung der Bodenbelagsarbeiten: OG, DG, AB1, DR
 Laminat 4 V, Dekor Eiche klassik beige, NK 32,
 inkl. Sockelleisten Cube weiß
 Trittschall DS liefern und verlegen

LEGENDE

Legende Elektro:

- Steckdose
- Doppelsteckdose
- Unterputzdose/Leerrohr
- SAT Dose
- Elektroherd
- Spülmaschine
- Kühlschrank
- Dunstabzug
- Brennstelle
- LED-Spot-Lights
- Wandlampe
- Ausschalter
- Kontrollschalter
- Serienschalter
- Jalousieschalter
- Wechselschalter
- Klingeltaster
- Kreuzschalter
- Sprechstelle
- Unterverteilung

Legende Sonstiges:

- HK=Heizkörper
- HTW=Handtuchwärmer
- BEL=Bodeneinlauf
- BR=Brüstung
- OKR=Oberkante Decke
- UKD=Unterkante Decke
- DD=Deckendurchbruch
- WDB=Wanddurchbruch
- GF=Grundfläche
- LÜ= Fensterlüfter
- AZ=Aussenzapfstelle
- BF=Bodenfliesen
- WF=Wandfliesen
- SA =Sicherheitsgriff abschließbar
- GW=Gurtwickler
- RM=elektr. Rollantrieb mit Jalousieschalter

Fenster und Türhöhen sind Rohbaumass

- Ausstattung
- Eingangstürmodell: C
 - Innentüren: CPL Weißlack glatt
 - Türgriffe: Amsterdam Edelstahl
 - Treppenstufen: Buche parkettverleimt, lamelliert
 - Handlauf: Buche Rechteckig
 - Sanitärobjekte: lt. Bemusterung
 - Armaturen: Serie Clivia
 - Fensterbänke: Kunststein-weiß
 - Terrassenplatten: Grau
 - Fliesen: siehe Bestellung
 - Küche: siehe Küchenplan

C		
B		
A		
Index	Datum	Änderung

W 141
 MH_LI



Projekt:	90 RH - Roth-Eckersmühlen		
Käufer:	HEMA Immobilien GmbH		
M=1:50	DACHRAUM		
Haus	50	Gezeichnet	Datum
		Dipl.Ing.Arch.HR	30.05.2024



Wengert Massivhaus GmbH
 Röllbacher Str. 16
 63911 Klingenberg
 Telefon: 09372/948080
 E-Mail: info@wengert-bau.de

Datum: _____

Unterschrift: _____