

# 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 <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	183,00 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



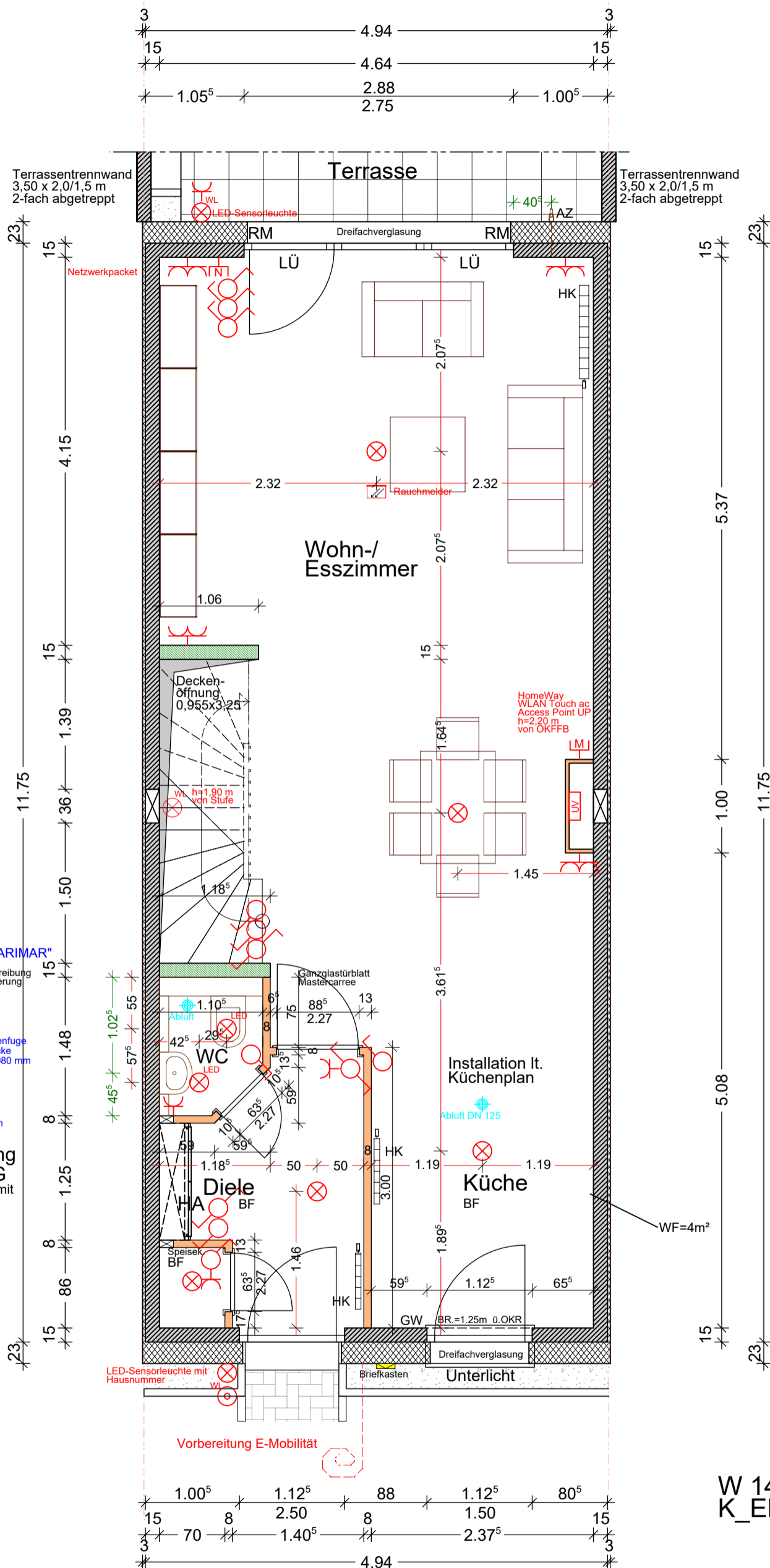
# Exposé - Galerie



# 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.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: It. 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



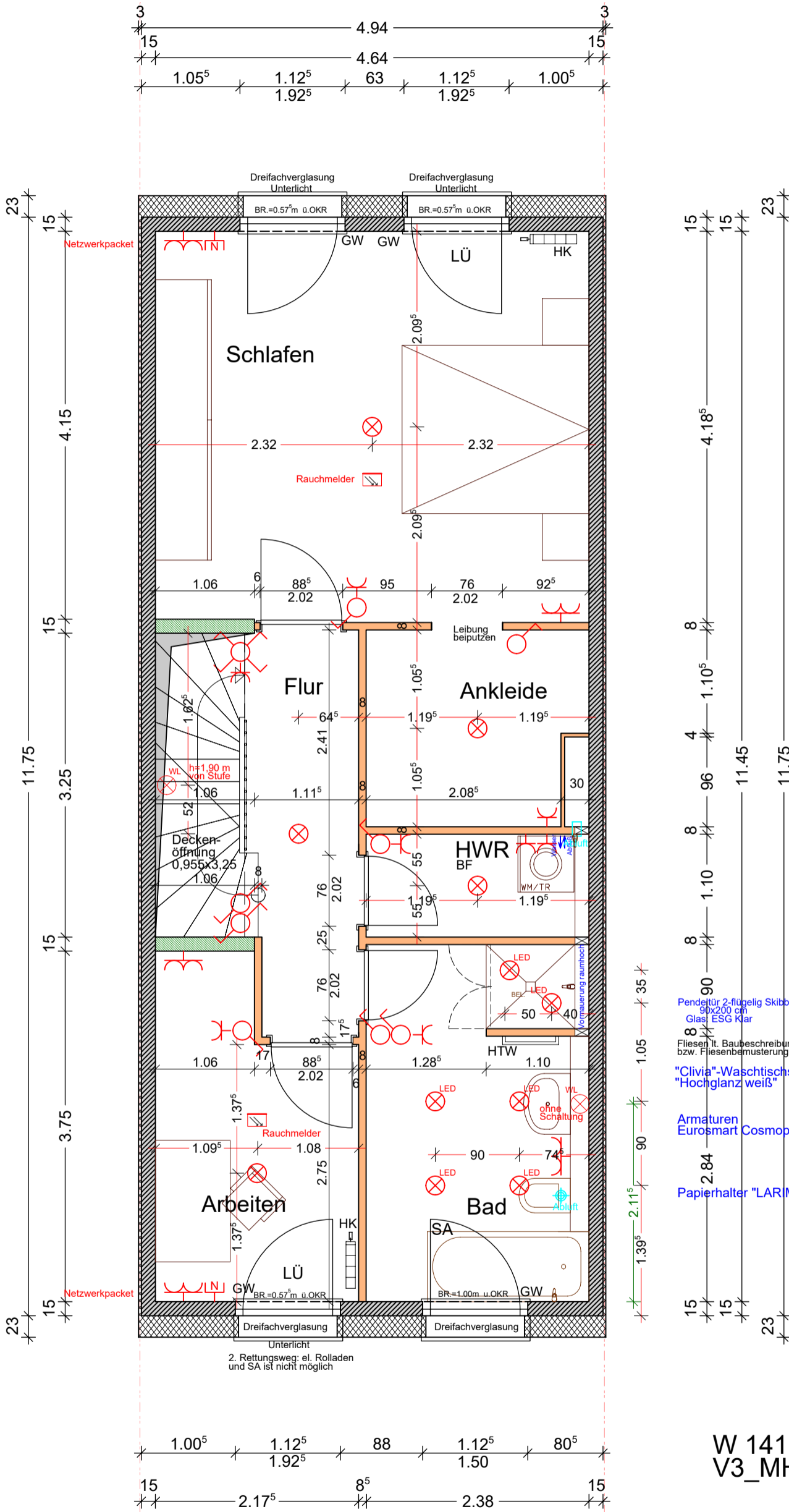
**Wengert Massivhaus GmbH**  
 Röllbacher Str. 16  
 63911 Klingenberg  
 Telefon: 09372/948080  
 E-Mail: info@wengert-bau.de

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: \_\_\_\_\_

W 141  
 K\_EH\_LI

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: Kunststein-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

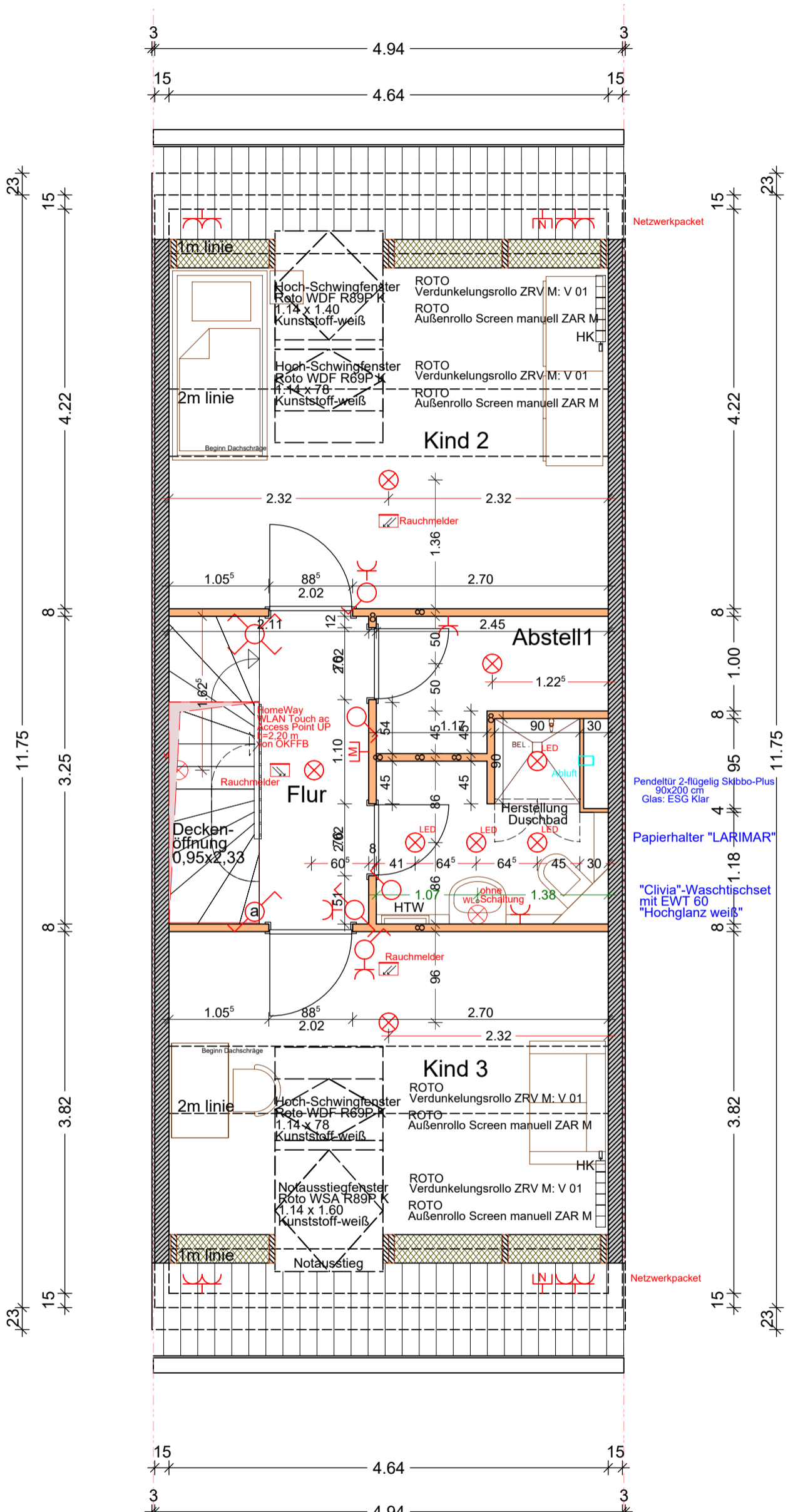


Wengert Massivhaus GmbH  
Röllbacher Str. 16  
63911 Klingenberg  
Telefon: 09372/948080  
E-Mail: info@wengert-bau.de

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



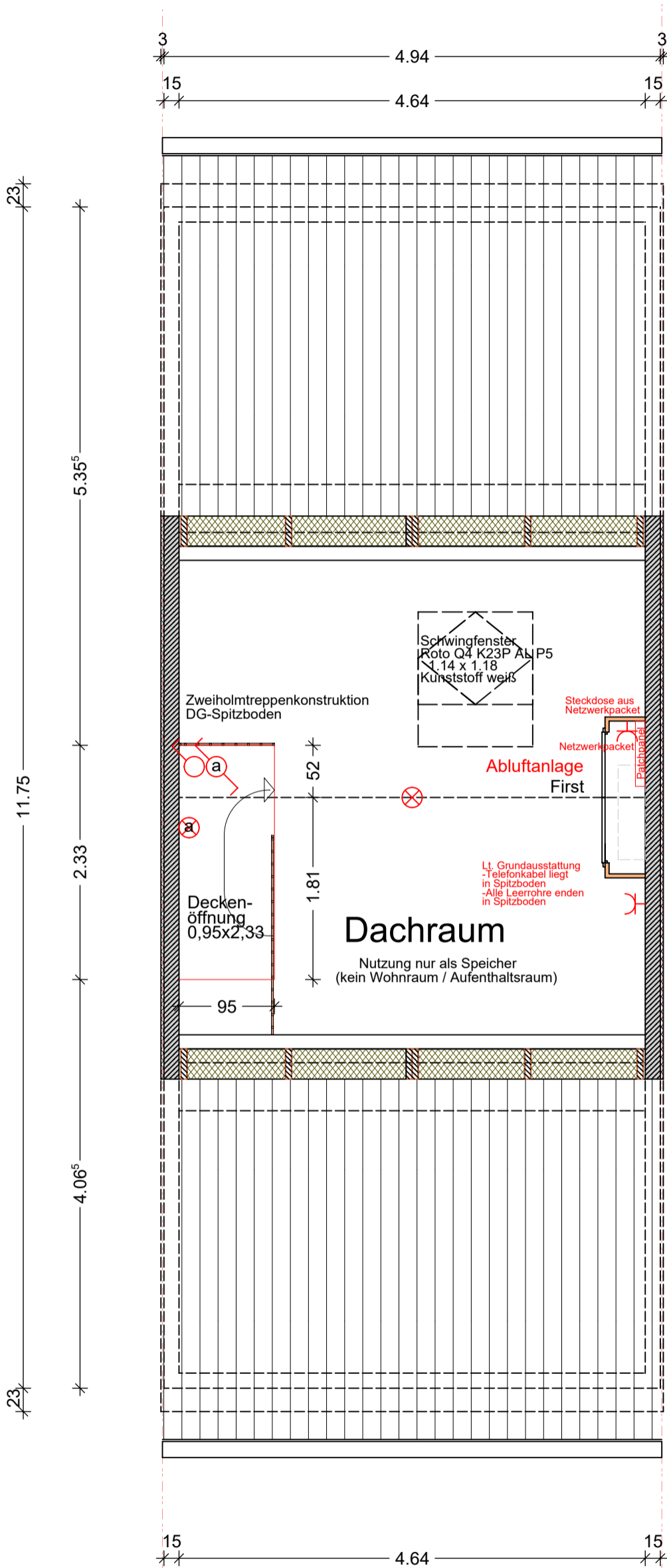
Projekt:	90 RH - Roth-Eckersmühlen		
Käufer:	HEMA Immobilien GmbH		
M=1:50	<b>DACHGESCHOSS</b>		
Haus	42, 47, 50	Gezeichnet	Datum
		Dipl.Ing.Arch.HR	30.05.2024

**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



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

Verkleidung  
 Technik  
 Spitzboden

**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: \_\_\_\_\_