

# Exposé

## Wohnung in Mühlstetten Röttenbach

**Exklusive Wohnung mit hochwertiger Einbauküche \*  
Aufzug \* sofort bezugsfrei \* in bevorzugter Lage \***



[#eigentumswohnung](#)

[#energiesparend](#)

[#realestate](#)

[#immobilien](#)

[#kfw40plus](#)

Objekt-Nr. OM-462789

**Wohnung**

Verkauf: **486.000 €**

Meisenweg 8  
91187 Mühlstetten Röttenbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Solar	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Eigentumswohnung im Fränkischen Seenland – Wohnen, wo andere Urlaub machen!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des Fränkischen Seenlands. In attraktiver Waldrandlage von 91187 Mühlstetten, nur wenige Minuten vom beliebten Brombachsee entfernt, erwartet Sie eine hochwertige, nahezu neuwertige Eigentumswohnung, die modernes Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl verbindet.

Die Wohnung befindet sich in einem erstklassigen Wohnhaus und bietet die seltene Gelegenheit, eine Immobilie zu erwerben, die von den Eigentümern direkt vom Bauträger gekauft, jedoch niemals selbst bewohnt wurde. Sie erhalten somit eine Wohnung in nahezu neuwertigem Zustand – bezugsfertig und ohne die üblichen Wartezeiten eines Neubauprojekts.

Bereits im Hinblick auf den geplanten Eigenbezug wurden zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails ergänzt. So wurden durch Fachbetriebe stilvolle Struktur- und Mustertapeten angebracht, die den Wohnräumen eine elegante und moderne Atmosphäre verleihen. Darüber hinaus wurden beide Badezimmer mit komfortablen WCs inklusive Duschfunktion ausgestattet und bieten damit zusätzlichen Wohnkomfort auf gehobenem Niveau.

Eine geschmackvolle NOLTE-Einbauküche sowie die komplette Badezimmereinrichtung sind bereits vorhanden. Auf Wunsch können zudem die vorhandenen, neuwertigen Möbel übernommen werden, sodass einem sofortigen Einzug nichts im Wege steht.

Die Lage vereint Ruhe, Natur und Lebensqualität in besonderer Weise. Umgeben von Wäldern, Seen und einer einzigartigen Freizeitlandschaft genießen Sie hier jeden Tag ein Stück Urlaub. Ob Radfahren, Wandern, Segeln, Schwimmen oder entspannte Spaziergänge am Brombachsee – die Möglichkeiten zur aktiven Erholung beginnen direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung nach Nürnberg, Roth und in die gesamte Metropolregion.

- Neuwertige Eigentumswohnung im repräsentativen Wohnhaus
- Nie bewohnt – sofort verfügbar
- Hochwertige Struktur- und Mustertapeten
- 2x WCs mit komfortabler Duschfunktion
- Hochwertige Einbauküche (aufpreispflichtig)
- Komplette Badezimmereinrichtung (aufpreispflichtig)
- 2x nebeneinanderliegende Außenstellplätze (aufpreispflichtig)
- Ruhige Waldrandlage im Fränkischen Seenland
- Nähe Brombachsee und vielfältige Freizeitmöglichkeiten
- Attraktive Anbindung (Zug/Autobahn) an Nürnberg und die Metropolregion

## Ausstattung

Diese außergewöhnliche Wohnimmobilie setzt neue Maßstäbe in Bezug auf Nachhaltigkeit, Wohnkomfort und architektonische Qualität. Mit einem Kaufpreis von ca. 4.700 €/m<sup>2</sup> ist sie nicht mit klassischen Mehrfamilienhäusern vergleichbar, sondern positioniert sich als hochwertiges Wohnkonzept für anspruchsvolle Bewohner und zukunftsorientierte Investoren.

Bereits auf den ersten Blick überzeugt das Gebäude durch seine ansprechende Architektur, die hochwertige Ausführung und die Liebe zum Detail. Stilvolle Gestaltungselemente, harmonische Proportionen und eine zeitlose Optik verleihen der Immobilie eine besondere Ausstrahlung und schaffen ein Wohnumfeld, das Ästhetik und Funktionalität auf höchstem Niveau vereint.

Die ökologische Holzständerbauweise sorgt nicht nur für ein gesundes und behagliches Raumklima, sondern unterstreicht auch den nachhaltigen Charakter des Gebäudes. Hochwertige Materialien, moderne Technik und eine sorgfältige Bauausführung gewährleisten langfristige Wertbeständigkeit und exzellente Wohnqualität.

Ein besonderes Highlight ist das innovative Energiekonzept: Die leistungsstarke Photovoltaikanlage in Kombination mit einem Batteriespeicher ermöglicht eine weitgehende energetische Unabhängigkeit. Für die Bewohner bedeutet dies maximale Planungssicherheit bei den Energiekosten. Stromnachzahlungen gehören praktisch der Vergangenheit an. Stattdessen profitiert die Eigentümergemeinschaft von einer Rückvergütung für nicht genutzten Strom und kann sich am Jahresende häufig über eine attraktive Erstattung freuen.

Diese Immobilie vereint exklusives Wohnen, nachhaltige Bauweise und intelligente Energietechnik zu einem Gesamtkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Ein Zuhause mit Charakter, Wertbeständigkeit und besonderer Lebensqualität – geschaffen für Menschen, die das Außergewöhnliche schätzen.

- Energiesparendes Effizienzhaus-40-PLUS A+ mit nur 5,20kWh Energieverbrauch
- Luftwärmepumpentechnologie mit Photovoltaik (30kW) und Batteriespeicher (12 kW) sorgen für geringe Nebenkosten sowie Rückerstattung durch Einspeisevergütung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Gäste-WC mit integrierter WC-Dusche sowie einer bodenebenen Dusche
- Elternduschbad mit halbfreistehender Badewanne und Standarmatur sowie einem weiteren WC mit integrierter WC-Dusche
- Großer Balkon/Terrasse mit Blick in die Natur
- Personenaufzug
- Videosprechanlage (Apple/Android/IOS)
- Moderne Netzwerkverteilerkästen mit CAT7 Verkabelung in den Räumen
- 2x Außenstellplatz (zusätzlich jeweils 10.000,00 EUR)
- NOLTE-Einbauküche und Badezimmereinrichtung für Hauptbadezimmer und Duschbad (zusätzlich 18.000,00 EUR)
- Hochwertiger Parkett Landhausdielen XL-Format
- Großformatige Wand- und Bodenfliesen in Betonoptik
- Elektrische Rollläden + Raffstoren + Sonnenmarkise

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Kaufpreis:

Eigentumswohnung: 486.000,00 EUR / ca.4.700,- EUR pro Quadratmeter

Außenstellplatz 1: 10.000,00 EUR

Außenstellplatz 2: 10.000,00 EUR

Einbauküche + Badezimmereinrichtung: 18.000,00 EUR

Gesamtkaufpreis: 524.000,00 EUR

Der Verkauf erfolgt direkt durch die Eigentümer und somit provisionsfrei für den Käufer. Es fällt keine zusätzliche Maklercourtage an.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht. Unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler sind nicht gestattet.

Für Irrtümer und Fehler erfolgt keine Haftung.

## Lage

Wohnen, wo andere Urlaub machen – im Fränkischen Seenland nahe dem Brombachsee!

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Meisenweg 8 in Mühlstetten, einem Ortsteil der Gemeinde Röttenbach, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Fränkischen Seenlands. Das Wohnhaus liegt in einem attraktiven Neubaugebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern und überzeugt durch seine ruhige Waldrandlage – ein ideales Umfeld für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer hervorragenden Infrastruktur profitieren möchten.

Nur wenige Minuten von den beliebten Freizeit- und Erholungsgebieten rund um den Brombachsee entfernt, genießen Sie hier eine außergewöhnlich hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Region zählt zu den attraktivsten Naherholungsgebieten Bayerns und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Wassersport, Radfahren, Wandern, Joggen sowie vielfältige Freizeitaktivitäten inmitten einer abwechslungsreichen Natur.

Trotz der idyllischen Lage ist Mühlstetten hervorragend angebunden. Über die Bundesstraße B2 sowie die Autobahn A9 (Anschlussstelle Allersberg) erreichen Sie die Metropolregion Nürnberg in rund 25 Minuten mit dem Auto. Auch die Städte Roth, Weißenburg und Schwabach sind schnell erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Nähe zum Bahnhof Mühlstetten an der Hauptstrecke Nürnberg–München. Von hier gelangen Sie mit der Regionalbahn in etwa 30 Minuten direkt zum Nürnberger Hauptbahnhof. Ergänzend sorgen die Buslinien 629, 634 und 684 für eine gute Anbindung an die umliegenden Gemeinden und Städte.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot vor Ort. In Röttenbach-Mühlstetten stehen mit der Kindertagesstätte St. Martin, dem HAUS für KINDER mit Kindergarten und Kinderkrippe sowie einer Grundschule und Angeboten der Volkshochschule wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung.

Darüber hinaus zeichnet sich die Gemeinde durch ein lebendiges Vereinsleben und ein vielfältiges Freizeitangebot aus. Zahlreiche Vereine, Sport- und Kulturangebote fördern das aktive Miteinander und schaffen eine hohe Identifikation mit der Region. Für kulinarische Vielfalt sorgen mehrere Restaurants und Gaststätten im Ort und der näheren Umgebung.

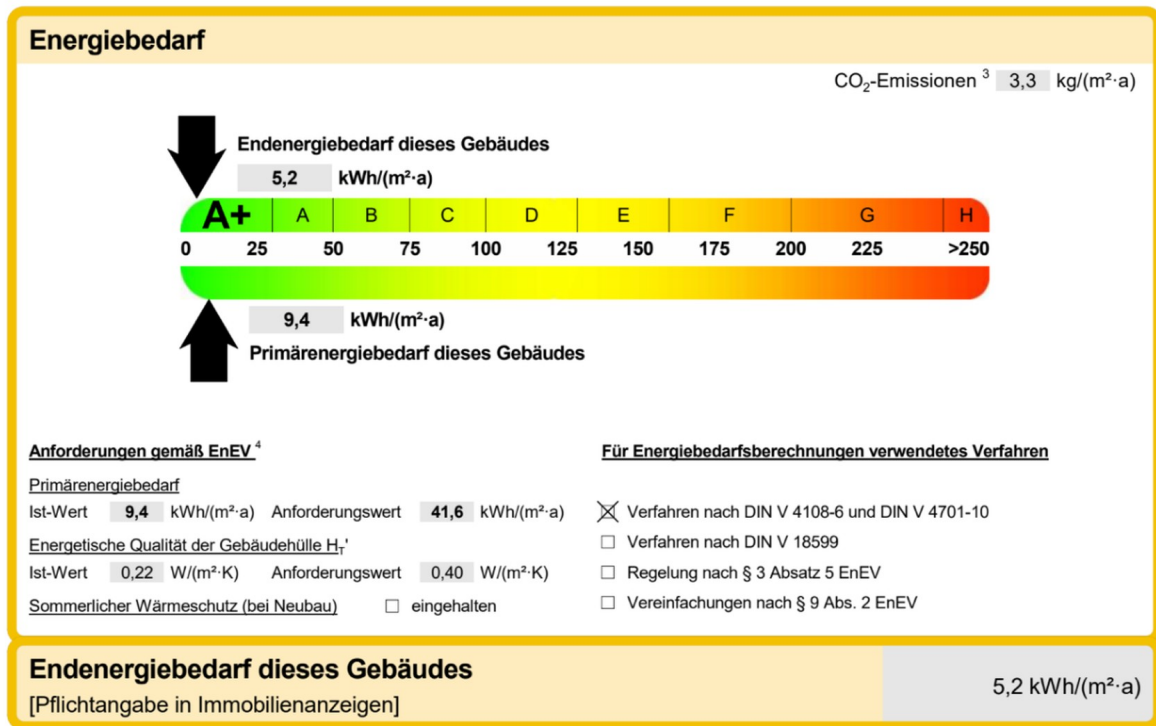
Der Landkreis Roth genießt zudem internationale Bekanntheit als Austragungsort des renommierten Triathlon-Events „Challenge Roth“, das jährlich Sportbegeisterte aus aller Welt anzieht und die hohe Freizeit- und Sportkompetenz der Region unterstreicht.

Hier verbinden sich naturnahes Wohnen, hohe Lebensqualität und ausgezeichnete Verkehrsanbindungen zu einem Wohnstandort, der sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv ist.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Energieausweis



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



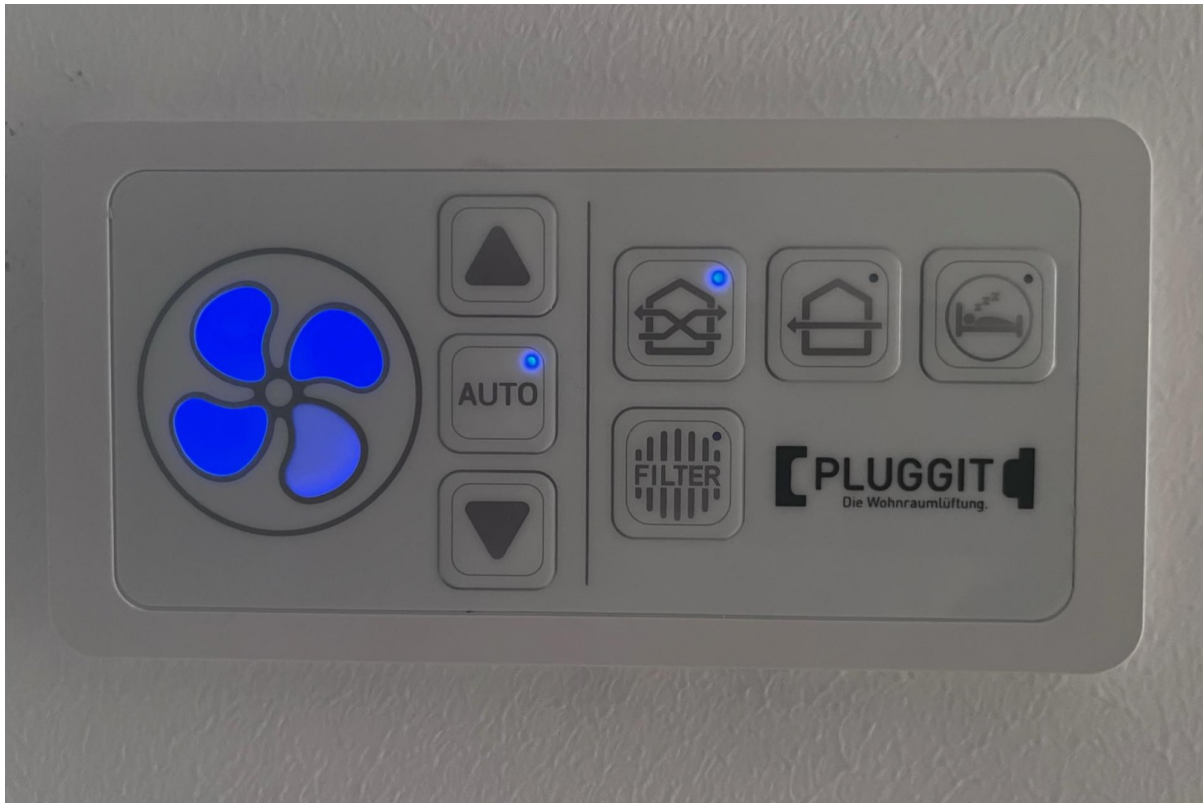
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



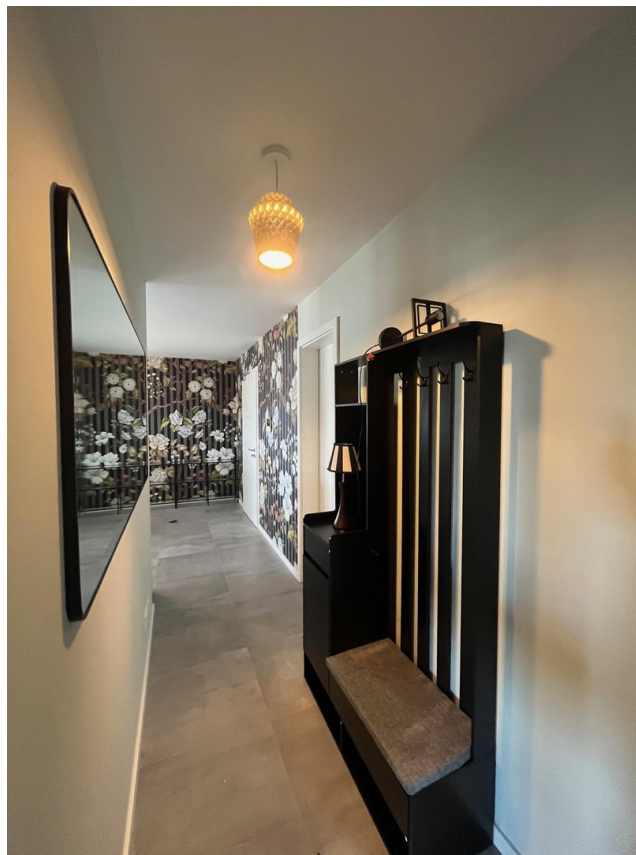
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



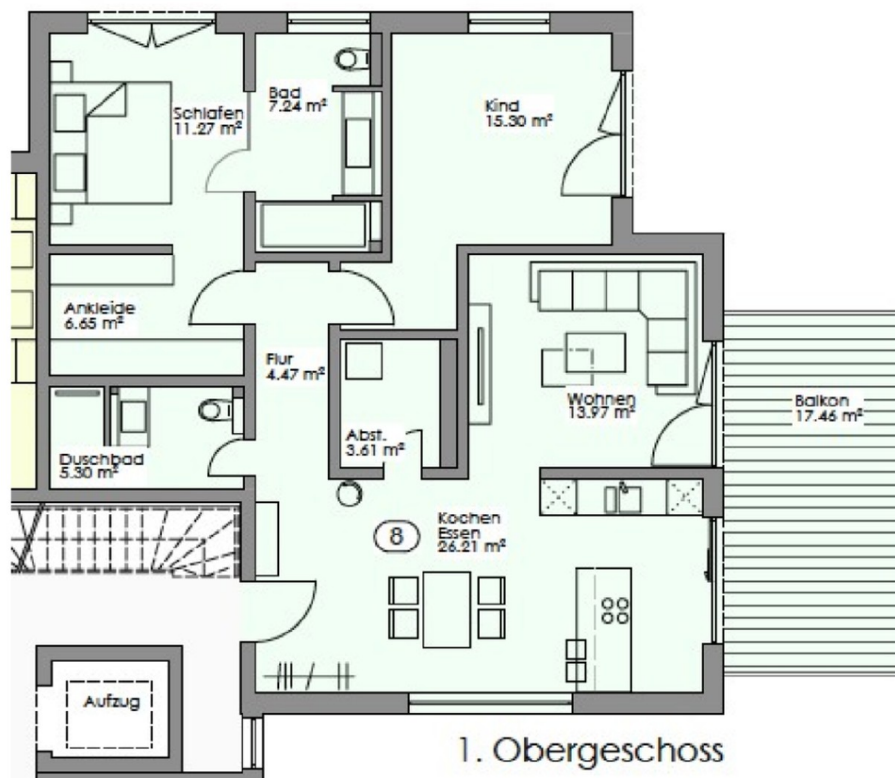
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss