



**90574 Roßtal**

**HEGERICH: Wohnräume werden wahr – Stilvolle Neubauwohnung mit sonnigem Balkon**



**1.283 €**

Kaltmiete

**95 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

[vermietungft@hegerich-](mailto:vermietungft@hegerich-)

**Flächen & Zimmer**

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 95 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                 |
| Schlafzimmer        | 2                 |
| Badezimmer          | 2                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Stellplätze         | 2                 |

**Preise & Kosten**

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Kaltmiete           | 1.283 €      |
| Warmmiete           | 1.723 €      |
| Nebenkosten         | 320 €        |
| provisionspflichtig | ✓            |
| Aussen-Courtage     | 2,38 % inkl. |



## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 28.01.2026  |
| gültig bis           | 27.01.2036  |
| Baujahr (Haus)       | 2025        |
| Primär-Energieträger | Strom       |
| Wertklasse           | A_PLUS      |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 20.6        |

## Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2025      |
| Zustand | Erstbezug |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Abstellraum            | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
|-----------------|---|

### Fahrstuhl

|                    |   |
|--------------------|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |
|--------------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Befeuern

|         |   |
|---------|---|
| Elektro | ✓ |
|---------|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Balkon
- 2 Badezimmer (Dusche & Badewanne)
- Kellerabteil
- 2 Tiefgaragenstellplätze anmietbar
- Energieeffiziente Bauweise
- Helle Wohnräume
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
- Aufzug
- Attraktive Lage in Roßtal



## Beschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2025 errichteten Mehrfamilienhauses in attraktiver Wohnlage von Roßtal. Mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch eine großzügige Raumaufteilung, lichtdurchflutete Räume und eine hochwertige Ausstattung.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, der einen komfortablen und barrierearmen Zugang zur Wohnung sowie zu den Gemeinschaftsbereichen ermöglicht.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Koch-, Wohn- und Essbereich. Die hochwertige und großzügig dimensionierte Einbauküche fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein und bietet viel Stauraum sowie großzügige Arbeitsflächen. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und verleihen dem Raum ein angenehmes Wohngefühl.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon, der den Wohnraum ins Freie erweitert und zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die beiden weiteren Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind die zwei modern ausgestatteten Badezimmer. Während eines der Bäder über eine komfortable Dusche verfügt, ist das zweite Badezimmer mit einer Badewanne ausgestattet und bietet zusätzlichen Wohnkomfort.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für praktischen Stauraum. Außerdem befindet sich im Abstellraum ein Waschmaschinenanschluss. Darüber hinaus können zwei Tiefgaragenstellplätze direkt im Haus für jeweils 60,00 € monatlich angemietet werden und bieten komfortable, wettergeschützte Parkmöglichkeiten.

Die Wohnung vereint die Vorzüge eines energieeffizienten Neubaus mit einer modernen Ausstattung und einem durchdachten Raumkonzept. Ein attraktives Zuhause für alle, die Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Roßtal, einer beliebten Marktgemeinde im Landkreis Fürth. Der Ort vereint die Vorzüge eines ruhigen und naturnahen Wohnumfelds mit einer sehr guten Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Nürnberg.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar. Familien profitieren von einem vielfältigen Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Darüber hinaus sorgen zahlreiche Vereine, Sportangebote und kulturelle Veranstaltungen für eine hohe Lebensqualität und ein lebendiges Gemeindeleben.

Die umliegenden Grünflächen, Wälder und Radwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Erholung in der Natur. Gleichzeitig lädt die reizvolle Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein.

Pendler profitieren von der guten Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Anbindung an das regionale Bahnnetz sind die Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen schnell und bequem erreichbar. Der Bahnhof Roßtal ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung in die Nürnberger Innenstadt und macht den Standort besonders attraktiv für Berufstätige.



Die Kombination aus naturnahem Wohnen, moderner Infrastruktur und der Nähe zu den wirtschaftsstarken Zentren der Region macht Roßtal zu einem gefragten Wohnstandort für Familien, Paare und Berufstätige. Hier genießen Sie ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

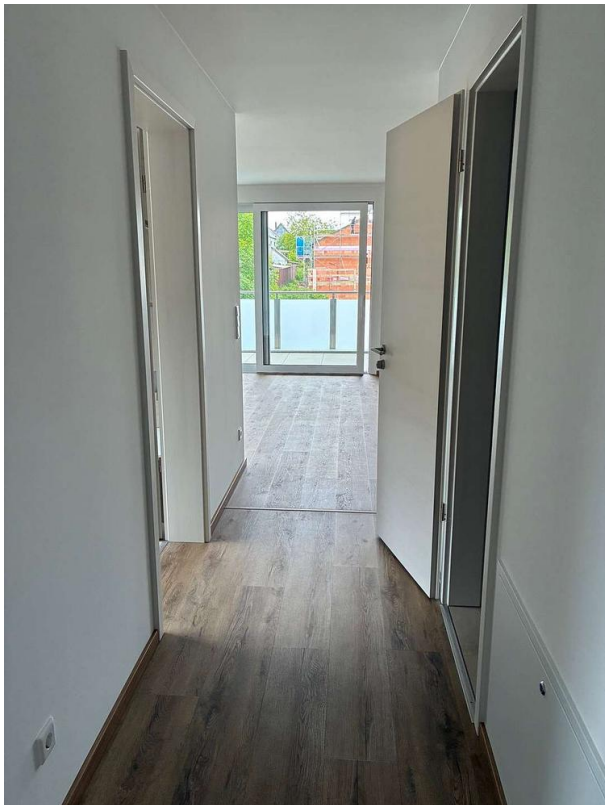
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

### SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
  
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)













Exposéplan, nicht maßstäblich