



## 90574 Roßtal

# 2 Zimmer Wohnungen in Roßtal! Neubau! Fertigstellung Sommer 2025!



**775 €**

Kaltmiete

**62 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

[info@ringler-immobilien.de](mailto:info@ringler-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Stellplätze	1

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.02.2025
gültig bis	18.02.2035
Baujahr (Haus)	2025
Endenergiebedarf	29.5
Primär-Energieträger	Wärmepumpe
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaltmiete	775 €
Nebenkosten	190 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionswert	2.325,00

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.07.2025
--------------	------------

### Zustand

Baujahr	2025
---------	------



## Ausstattung

---

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Das neu erbaute Mehrfamilienhaus in Roßtal mit 5 Wohneinheiten wird bis Juli 2025 fertig gestellt und ist mit neusten Standards ausgestattet.

Die Wohnungen verfügen über eine Bedarfsgeführte und Feuchtigkeitsabhängige Lüftungsanlage.

In dem Mehrfamilienhaus gibt es zwei 2 Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von ca. 62 m<sup>2</sup>. Die 2 Zimmer Wohnungen im Erd- und Obergeschoss verfügen über einen Balkon und einem Kelleranteil im Untergeschoss.

Die Wohnungen sind mit Laminatboden ausgestattet.

Beide Wohnungen sind wie folgt aufgeteilt:

Über die Diele sind alle Räume der Wohnung erreichbar. Das großzügige und helle Wohn- Ess- und Kochzimmer ist offen gestaltet. Von dort aus gelangt man auf den Balkon. Das Bad/WC verfügt über eine bodengleiche Dusche und ist gefliest.

Ein Kfz-Stellplatz ist im Mietpreis mit inbegriffen.

Eine Einbauküche ist nicht vorhanden.

Das Haus wird über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt.

Ein Energiebedarfsausweis ist vorhanden.

Der Energiebedarfskennwert beträgt 29,5 kWh (m<sup>2</sup>a).

Dies entspricht der Energieeffizienzklasse A+.

Die Warmwasserbereitung erfolgt durch einen Durchlauferhitzer.

## Lage

Der Markt Roßtal liegt etwa 15 Kilometer westlich von Nürnberg. Im Süden des Marktes Roßtal verläuft die Bundesstraße 14, ansonsten ist Roßtal mit seinen Nachbarorten durch Staats- und Kreisstraßen verbunden. Zum Autobahnnetz bestehen Verbindungen über die Bundesstraße 14 zur Anschlussstelle Neuendettelsau auf die A6 und zur Südwesttangente an der Anschlussstelle Nürnberg-Schweinau. Roßtal verfügt über zwei S-Bahnhöfe. Diese sind in wenigen Minuten erreichbar. Von hier aus erreicht man im 20/40 Minutentakt die Städte Nürnberg und Ansbach. Busverbindungen in die Nachbargemeinden sind ebenfalls vorhanden.











