

Roßtal

# VON POLL | Neubau DHH (Nr. 1): Zentral, ruhig & individuell gestaltbar

Objektnummer: 26369027

EXKLUSIV



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120,09 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 392 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

## Auf einen Blick

Objektnummer	26369027	Kaufpreis	600.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120,09 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Badezimmer	1		
Baujahr	2027		

**Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser- Wärmepumpe</b>

Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



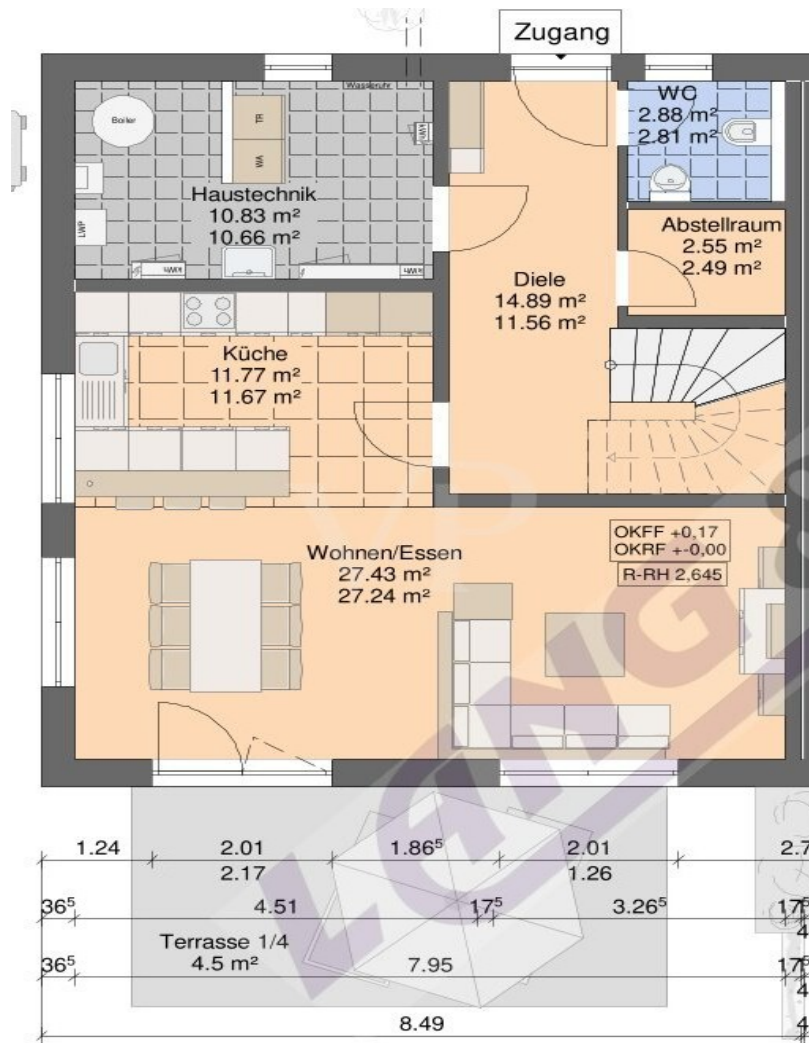
Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber

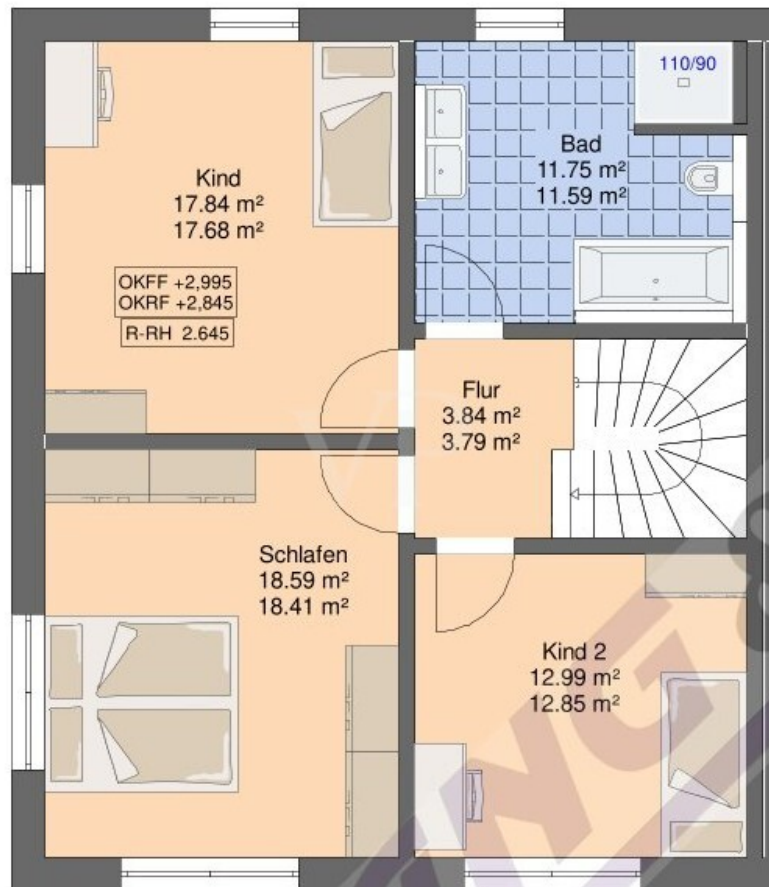
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/fuerth](http://www.von-poll.com/fuerth)

Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal

# Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal**

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Neubau-Doppelhaushälfte bietet die besondere Gelegenheit, den Traum vom eigenen Zuhause in gewachsener Lage mitten in Roßtal zu verwirklichen. Auf einem ca. 392 m<sup>2</sup> großen Grundstück entsteht ein Zuhause, das modernes Wohnen, persönliche Gestaltungsmöglichkeiten und eine angenehm eingewachsene Wohnumgebung miteinander verbindet.

Das Grundstück ist derzeit noch mit einem Einfamilienhaus bebaut, welches vor Beginn der Neubebauung abgerissen wird. Anschließend ist die Teilung in zwei Grundstückseinheiten für jeweils eine Doppelhaushälfte vorgesehen. Der Grundstückserwerb erfolgt direkt vom Eigentümer, die Bauleistungen werden separat über einen Bauträgervertrag mit dem ausführenden Bauträger abgeschlossen.

Die Umsetzung erfolgt durch die Lang & Lang Wohnbau GmbH aus Mitteleschenbach. Der Bauträger begleitet das Bauvorhaben laut Bau- und Leistungsbeschreibung von der Planung bis zur Übergabe. Dabei setzt Lang & Lang auf eine massive Bauweise, erfahrene Bauleitung und eine strukturierte Abwicklung der einzelnen Gewerke. Änderungen an Planung und Ausstattung sind nach Absprache mit dem Bauträger selbstverständlich möglich.

Die Lage überzeugt durch kurze Wege und hohe Alltagstauglichkeit. Eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet wohnen Sie ruhig und dennoch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die S-Bahn sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Anschlusskosten sind bereits berücksichtigt. Die Abrisskosten können aktuell noch nicht abschließend beziffert werden und kommen zusätzlich zum Kaufpreis hinzu. Die Maklerprovision in Höhe von 3,57 % fällt ausschließlich auf den Grundstückswert in Höhe von 205.000 Euro an.

### **!!! HINWEIS !!!**

Da es sich um ein Neubauprojekt handelt, befindet sich der Energieausweis derzeit noch in Erstellung und wird spätestens zur Fertigstellung beziehungsweise nach Vorliegen der finalen energetischen Berechnungen zur Verfügung gestellt.

**Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal**

## **Ausstattung und Details**

**Ausstattung laut Bau- und Leistungsbeschreibung:**

- Außenwände der Wohngeschosse aus ca. 36,5 cm starken porosierten Ziegelsteinen
- zweischalige Haustrennwand bei Doppelhäusern mit eingelegter Dämmung
- wasserundurchlässige Stahlbetonbodenplatte
- fachgerecht ausgeführter Pfettendachstuhl
- hochwertige Dacheindeckung, je nach Auswahl mit NELSKAMP-Dachpfannen oder gleichwertig
- Kunststofffenster mit stahlverstärktem Mehrkammer-Rahmenprofil
- 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Rollläden aus Hart-PVC-Profilen, soweit vorgesehen
- offene, freitragende Zweiholmtreppe mit Holztrittstufen aus massivem Edelholz
- moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, zum Beispiel Viessmann Vitocal 200-S oder gleichwertig
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss mit raumweise Steuerung über Raumthermostate
- Warmwasserversorgung über 300-Liter-Speicher
- hochwertige Sanitärausstattung mit Markenprodukten, unter anderem Villeroy & Boch, Ideal Standard, Grohe oder Hansa
- wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und wassersparender Spartaste
- Badewanne und Dusche gemäß Planung
- auf Wunsch und technisch möglich Duschrinne aus Edelstahl
- Fliesen in Diele, Garderobe, Windfang, Küche, Gäste-WC und Bad
- Bodenbeläge in den Wohnräumen nach Auswahl, zum Beispiel Laminat, Kork, PVC oder Teppich
- Dachdämmung mit 200 mm Mineralwolle WLG 035 im ausgebauten Dachgeschoss
- 5 Jahre Gewährleistung nach BGB

**Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal**

## **Alles zum Standort**

**Roßtal besticht als ein familienfreundlicher Wohnort mit hoher Lebensqualität und einer stabilen demografischen Struktur. Die unmittelbare Nähe zu Nürnberg, kombiniert mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, schafft ideale Voraussetzungen für Berufspendler und Familien gleichermaßen. Die Stadt überzeugt durch eine ausgewogene Infrastruktur, die sowohl Bildungseinrichtungen als auch Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau bietet.**

**Die gute Anbindung über die Bahnlinie sowie die Bundesstraße B14 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von Nürnberg in nur etwa 15 Kilometern Entfernung. Die stabile Bevölkerungsstruktur und die kontrollierte städtebauliche Entwicklung schaffen ein sicheres und harmonisches Umfeld, das Familien eine langfristige Perspektive und ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl bietet.**

**In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag von Familien bereichern. Für die jüngsten Bewohner sind mehrere Kindertagesstätten wie die Ev. KiTa Sonnenblume und das Regenbogenland in nur 2 bis 4 Minuten fußläufig erreichbar, ebenso wie die Grundschule und Mittelschule Roßtal, die in etwa 5 Minuten zu erreichen sind. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch den S-Bahnhof Roßtal-Wegbrücke, nur 2 Minuten zu Fuß entfernt, zusätzlich unterstrichen. Auch die medizinische Versorgung ist mit der Markt-Apotheke in 3 Minuten und der Praxis Jürgen Krafft & Kollegen in 10 Minuten Fußweg bestens gewährleistet. Kulinarisch laden charmante Restaurants wie die Pizzeria la Locanda und da Tino zum entspannten Familienessen ein, während nahegelegene Supermärkte wie PENNY, EDEKA Peipp und Lidl alle Bedürfnisse des täglichen Einkaufs bequem abdecken.**

**Für Familien, die ein naturnahes und zugleich hervorragend angebundenes Zuhause suchen, bietet Roßtal eine unvergleichliche Lebensqualität. Hier finden Eltern und Kinder nicht nur ein behagliches Umfeld, sondern auch eine lebendige Gemeinschaft, die das familiäre Miteinander fördert und Raum für eine glückliche Zukunft schafft.**

**Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26369027 - 90574 Roßtal**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sandra Maringer & Jürgen Maringer**

---

**Gustavstraße 35, 90762 Fürth**

**Tel.: +49 911 - 97 90 188 0**

**E-Mail: fuerth@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**