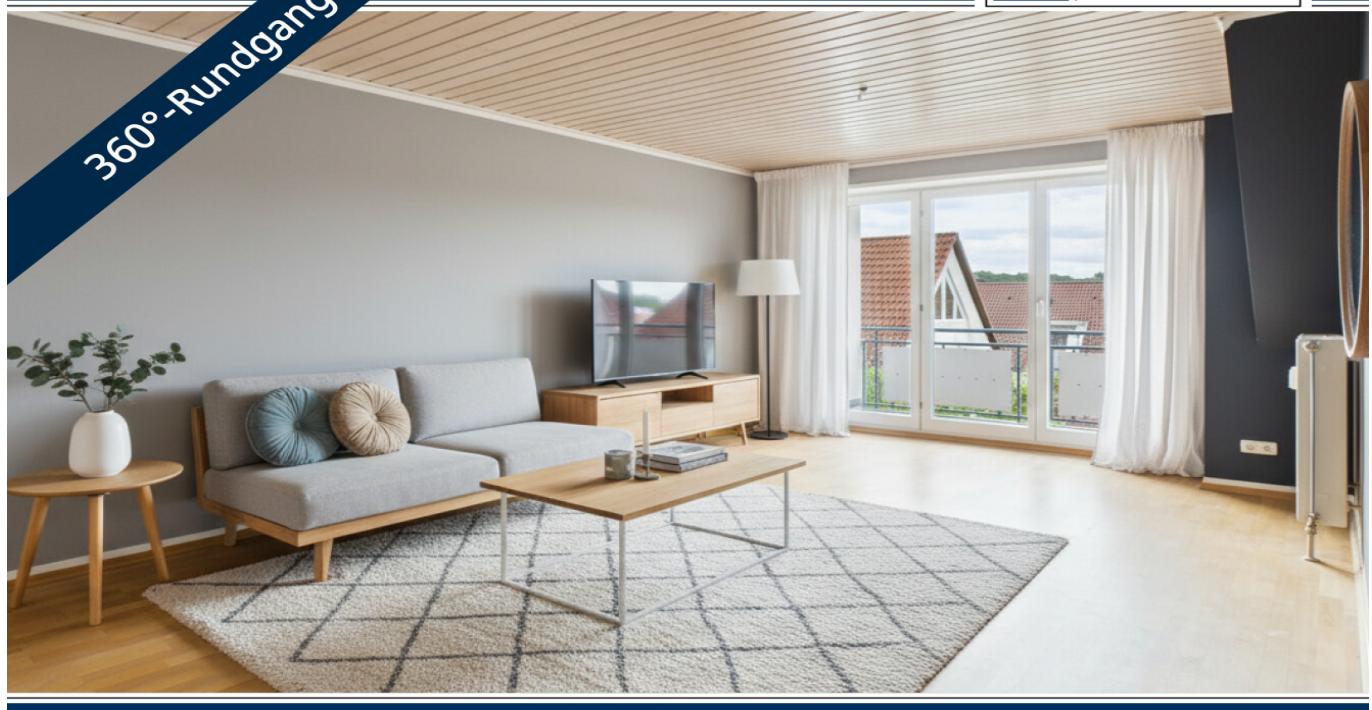


Allersberg

# Ihr neues Zuhause: Großzügige Dachgeschoss-Wohnung in ruhiger Lage von Allersberg

*Objektnummer: 26431001*

360° -Rundgang



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 26431001 - 90584 Allersberg

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

**Objektnummer: 26431001 - 90584 Allersberg**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26431001	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 66,75 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoß
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 21 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1998		

Objektnummer: 26431001 - 90584 Allersberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	106.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26431001 - 90584 Allersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431001 - 90584 Allersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431001 - 90584 Allersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431001 - 90584 Allersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431001 - 90584 Allersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26431001 - 90584 Allersberg

## Die Immobilie



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 26431001 - 90584 Allersberg

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
schwabach@von-poll.com | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Objektnummer: 26431001 - 90584 Allersberg

## Die Immobilie



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

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

**Objektnummer: 26431001 - 90584 Allersberg**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen. Diese charmante Dachgeschoßwohnung aus dem Jahr 1998 bietet Ihnen auf ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche (zzgl. eines komplett ausgebauten Spitzboden mit 16m<sup>2</sup>) ein harmonisches Zusammenspiel aus Helligkeit, Komfort und einer durchdachten Raumgestaltung.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, von dem aus Sie bequem alle Räume erreichen. Von hier aus führt zudem eine Treppe in den Spitzboden, der zusätzlichen Raum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung und lädt mit seiner offenen, freundlichen Atmosphäre zu entspannten Abenden oder geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Südbalkon – ein wunderbarer Ort, um die Sonne zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Ein weiterer Raum eignet sich dank eines praktischen Einbauschanks ideal als Kinderzimmer oder ruhiges Homeoffice und passt sich flexibel Ihren individuellen Lebensbedürfnissen an. Die funktionale Einbauküche bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreativität und kann auf Wunsch übernommen werden. Das helle Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche und schafft durch seine freundlichen Fliesen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Diese Wohnung vereint Gemütlichkeit, Licht und Funktionalität – ein Zuhause, in dem Sie sich vom ersten Moment an angekommen fühlen.

Falls Sie weitere Informationen benötigen oder einen Besichtigungstermin wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26431001 - 90584 Allersberg

## Ausstattung und Details

Dachgeschosswohnung

Baujahr: 1998

Wohnfläche: ca. 67 m<sup>2</sup>

Spitzboden: 16 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Keller: ca. 6 m<sup>2</sup>

Großer Südbalkon

Zwei Duplex-Parker in der Tiefgarage

Einbauküche

Heizung: Gas

Massivbauweise

**Objektnummer: 26431001 - 90584 Allersberg**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Marktgemeinde Allersberg, im Landkreis Roth in Mittelfranken, und überzeugt durch eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Anbindung. Der Ort liegt rund 25 Kilometer südöstlich von Nürnberg und bietet eine hohe Lebensqualität mit gewachsener Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind bequem erreichbar. Die Nähe zum Rothsee und zum Fränkischen Seenland sorgt zudem für einen hohen Freizeit- und Erholungswert in naturnaher Umgebung.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage äußerst vorteilhaft. Über die nahegelegene Autobahn A9 besteht eine schnelle Anbindung in Richtung Nürnberg, Ingolstadt und München. Der Bahnhof Allersberg (Rothsee) ermöglicht zudem eine zügige Verbindung mit der Bahn, insbesondere für Pendler, die den Nürnberger Hauptbahnhof in kurzer Zeit erreichen möchten. Ergänzend stehen Busverbindungen in die umliegenden Orte und Städte zur Verfügung.

Insgesamt bietet die Lage ideale Voraussetzungen für alle, die ruhiges Wohnen schätzen und gleichzeitig auf eine sehr gute Erreichbarkeit urbaner Zentren nicht verzichten möchten.

Objektnummer: 26431001 - 90584 Allersberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26431001 - 90584 Allersberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach  
Tel.: +49 9122 - 88 59 168  
E-Mail: schwabach@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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