

Roth

# Geräumiges Zuhause mit Zukunft! Top m<sup>2</sup>-Preis und Energieeffizienzklasse A – Qualität, die sich lohnt

Objektnummer: 25431020

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 679 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25431020 - 91154 Roth**

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

Objektnummer: 25431020 - 91154 Roth

## Auf einen Blick

Objektnummer	25431020	Kaufpreis	799.000 EUR
Wohnfläche	ca. 290 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 172 m <sup>2</sup>
Baujahr	2011	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25431020 - 91154 Roth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	38.26 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.11.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25431020 - 91154 Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431020 - 91154 Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431020 - 91154 Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431020 - 91154 Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431020 - 91154 Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431020 - 91154 Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431020 - 91154 Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431020 - 91154 Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431020 - 91154 Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431020 - 91154 Roth

## Die Immobilie



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

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

**Objektnummer: 25431020 - 91154 Roth**

## Ein erster Eindruck

Schauen Sie sich gerne um! Der 360 Grad Rundgang durchs Haus und Büro machts möglich!

Dieses Haus ist mehr als nur vier Wände – es ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen, an dem das Leben zu Hause ist!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem liebevoll gestalteten Einfamilienhaus aus dem Jahr 2011, das auf ca. 205?m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Etagen Platz für Geborgenheit, Lebensfreude und persönliche Entfaltung bietet.

Angrenzend an das Einfamilienhaus liegt ein separates Gebäude (Baujahr 2000) mit ca. 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche, das flexibel als Bürogebäude oder Wohnraum genutzt werden kann. Es umfasst zwei Zimmer, einen Empfangsbereich mit Küche sowie eine Garage mit drei Stellplätzen und Werkstatt. Das Bürogebäude ist im Obergeschoss durch einen Durchgang mit dem Einfamilienhaus verbunden, was die Nutzungsmöglichkeiten erweitert und noch mehr Flexibilität bietet.

Bereits beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre: Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem offenen, lichtdurchfluteten Wohnkonzept, das Kochen, Essen und Beisammensein harmonisch vereint. Die moderne Küche lädt zum gemeinsamen Kochen ein, das Esszimmer ist mit einem Kamin ausgestattet, während der angrenzende Wohnbereich mit seinem Wintergarten-Flair zum Verweilen und Wohlfühlen animiert. Große Fensterfronten öffnen den Blick auf die Terrasse und den Garten – Ihr grünes Paradies direkt vor der Tür. Ein zusätzlicher Raum bietet Flexibilität – ob als Gästezimmer, Büro oder Rückzugsort. Ein elegantes Badezimmer mit Dusche und separater Gästetoilette rundet das Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss bietet drei großzügige Schlafzimmer – Rückzugsorte voller Ruhe und Geborgenheit – sowie ein stilvolles, modernes Masterbad mit hochwertigen Ausstattungsdetails.

Und wenn Sie noch mehr Raum für Ihre Ideen suchen: Der ausgebauter Dachboden steht bereit, um Ihren Wohnträumen freien Lauf zu lassen.

Im Untergeschoss erwartet Sie Ihr ganz persönlicher Wellnessbereich: Die Sauna schenkt Ihnen entspannte Stunden nach einem langen Tag – ein Ort nur für Sie, zum Loslassen und Kraft tanken. Der Wellnessraum verfügt darüber über eine Dusche sowie ausreichend Platz zum Entspannen.

**Hier ist also auch für Mehrgenerationen - Wohnen alles bereit!**

**Diese Kombination aus hochwertigem Wohnhaus und flexibel nutzbarem Gewerberaum ist ideal für Käufer, die Wert auf Qualität, Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.**

**Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die nachhaltige Energieversorgung über eine moderne Erdwärmeheizung. Mit der ausgezeichneten Effizienzklasse A sorgt sie nicht nur für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit, sondern überzeugt auch durch niedrige Betriebskosten. Diese Form der Energiegewinnung ist besonders umweltfreundlich und macht das Wohnen nicht nur komfortabel, sondern auch zukunftsorientiert und ressourcenschonend.**

**Objektnummer: 25431020 - 91154 Roth**

## **Ausstattung und Details**

### **Grunddaten:**

**Grundstücksfläche: 679 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche Einfamilienhaus: ca. 205 m<sup>2</sup> - erweiterbar um 85m<sup>2</sup> auf 290m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche Einfamilienhaus: ca. 95**

**Nutzfläche Gewerbefläche: ca. 75m<sup>2</sup>**

**Zimmeranzahl Einfamilienhaus: 5**

**Zimmeranzahl Bürogebäude: 2**

**Baujahr Einfamilienhaus: 2011, Bezugsjahr 2015**

**Baujahr Bürogebäude: 2000**

### **Bauweise und Materialien:**

**Außenwände: Poroton-Ziegel (36,5 cm, HLZ) mit 2-lagiger Kalk-Zementputzfassade, Porphy**

**Innenwände: Kalk-Zementputz.**

**Dach: Doppeldeckung mit Walther Ton-Ziegeln, Faser-Dämmplatten (60 mm) und Sparrenisolierung (Isover/Alu 180 mm).**

**Dachkonstruktion: Schichtholz-Leim, Aufdachdämmung (180 mm), Edelstahl-Knaggen, Cu Dachfirste**

**Dachfenster: Velux Kippfenster, isolierverglast**

**Fenster: Kunststoff, 2-fach isolierverglast, Feuerwiderstandsklasse F60**

**Spitzboden: WPL verkleidet mit Trockenbau-Gipsplatten, Boden ausgelegt.**

### **Heizung und Energieeffizienz:**

**Heizungssystem: Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdwärme) mit 19 kW Nennwärmeleistung und geschlossenem Sole-Kreislaufsystem, 80 m Tiefe, hydraulische Zementauskleidung Tiefenbohrungen**

**Heizleistung: Effizienz ca. 90 W/m.**

**Warmwasserspeicher: 1000-Liter-Hygiene-Speicher mit Edelstahl-Wärmetauscher und zentraler Erwärmung, zeitgesteuerte Heizspirale für Brauchwarmwasser mit Zirkulation**

**Fußbodenheizung: In allen Etagen, mit Anhydrit Estrich und Thermostaten zur individuellen Raumsteuerung.**

### **Innenausstattung:**

**Bodenbeläge: Hochwertiges, massives Eiches Parkett in Raumlänge in den Wohnräumen.**

**Kamin: Plewa-Holz-kamin mit Luftklappen-System.**

**Bodenaufbau: Styroporisolierung mit Anhydrit-Estrich, Roljet-Isolierung / Fußbodenheizung**

**Eiche-Vollholztüren - Breite 1m**

**Wellnessbereich im Keller: Sauna, Dusche.**

**Klimaanlage: In der Küche und in Schlafzimmer installiert.**

**Küche: Hochwertige, offene Markenküche mit modernsten Geräten.**

**Objektnummer: 25431020 - 91154 Roth**

## **Alles zum Standort**

Diese Immobilie befindet sich in Eckersmühlen, einem idyllischen Ortsteil im Landkreis Roth, und bietet alles, was man sich von einer ländlichen Wohnlage erwartet: malerische Landschaften, naturnahe Erholung und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt. Die B2 und die Autobahn A9 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von Nürnberg in etwa 30 Minuten, während der Bahnhof in Roth regelmäßige Zugverbindungen in die Metropolregion bietet.

Umgeben von den wunderschönen Landschaften des Fränkischen Seenlands und in direkter Nähe zum Naherholungsgebiet Rothsee, können Sie hier zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport genießen. Für Naturliebhaber bietet der Naturpark Altmühltal zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.

Eckersmühlen überzeugt mit einer familienfreundlichen Infrastruktur: Kindergärten, Schulen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Die nahegelegene Städte Roth und Hilpoltstein bieten zusätzlich ein umfangreiches Angebot an Einzelhandel, Restaurants und kulturellen Veranstaltungen.

Dank der hervorragenden Lage zwischen Natur und städtischer Anbindung sowie der stabilen wirtschaftlichen Entwicklung der Region ist diese Immobilie nicht nur für Familien, sondern auch für Pendler und Investoren eine hervorragende Wahl.

**Objektnummer: 25431020 - 91154 Roth**

## 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: 25431020 - 91154 Roth**

## **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](mailto:schwabach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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