

Roth

Your home of the future! Family, business & relaxation under one roof in top-quality construction!  
Multi-generational living also possible.

*Property ID: 25431020*

360°-Rundgang

VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 205 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 679 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25431020 - 91154 Roth

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25431020 - 91154 Roth

## At a glance

Property ID	25431020	Purchase Price	899.000 EUR
Living Space	ca. 205 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 257 m <sup>2</sup>
Year of construction	2011	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25431020 - 91154 Roth

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Geothermal energy	Final Energy Demand	38.26 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.11.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2011

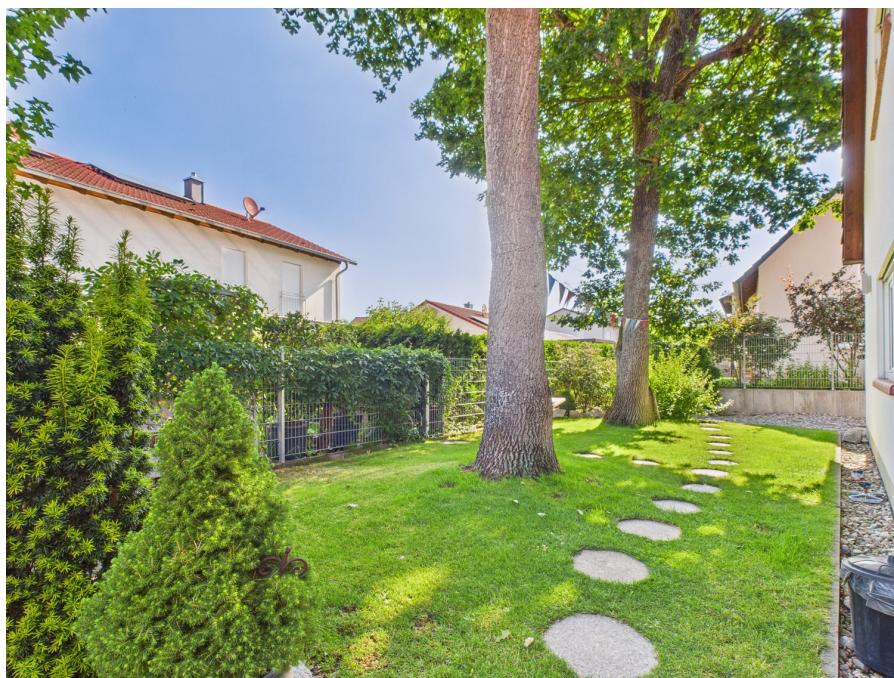
Property ID: 25431020 - 91154 Roth

## The property



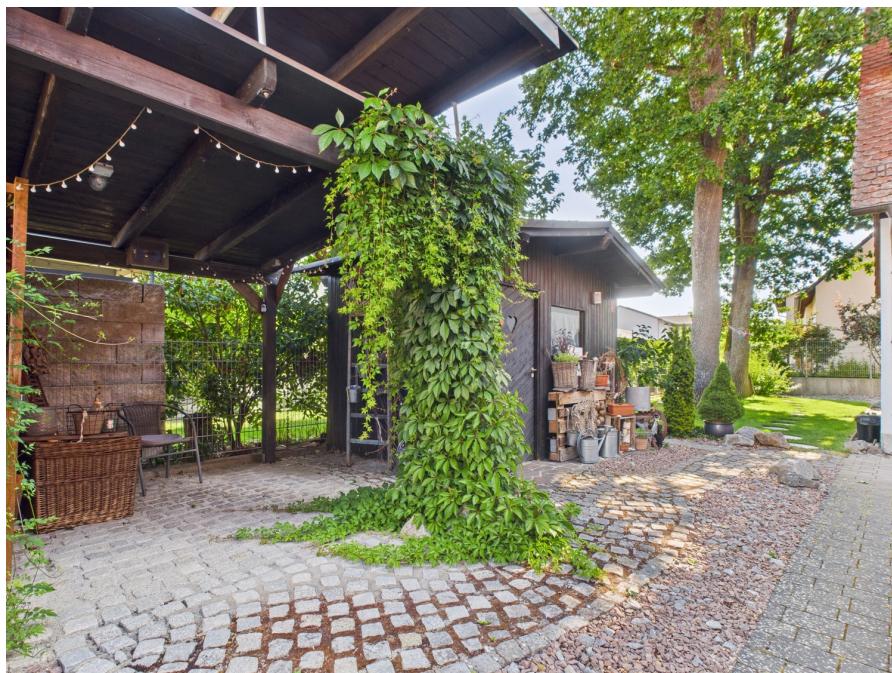
Property ID: 25431020 - 91154 Roth

## The property



Property ID: 25431020 - 91154 Roth

## The property



Property ID: 25431020 - 91154 Roth

## The property



Property ID: 25431020 - 91154 Roth

## The property



Property ID: 25431020 - 91154 Roth

## The property



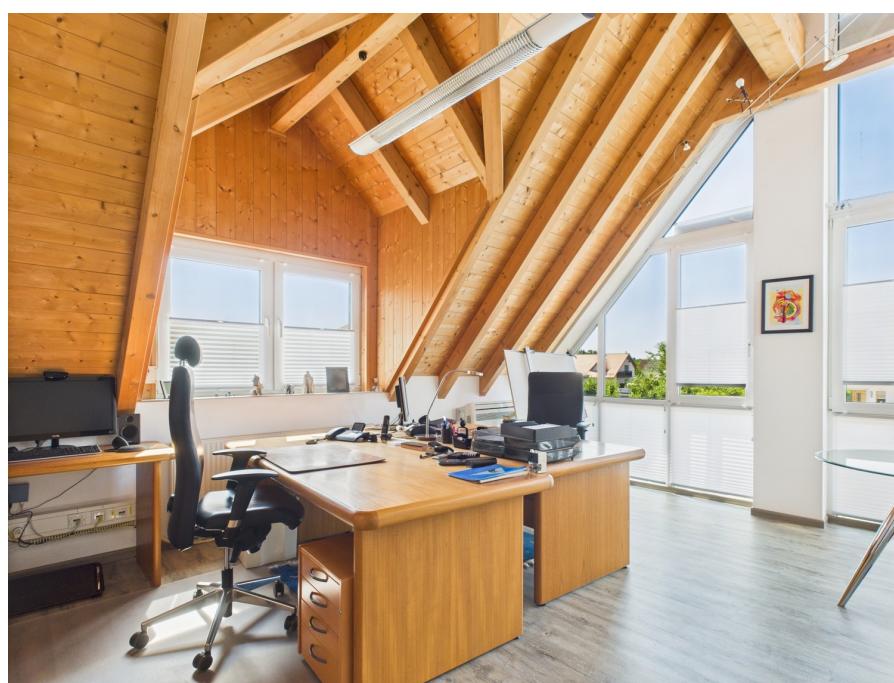
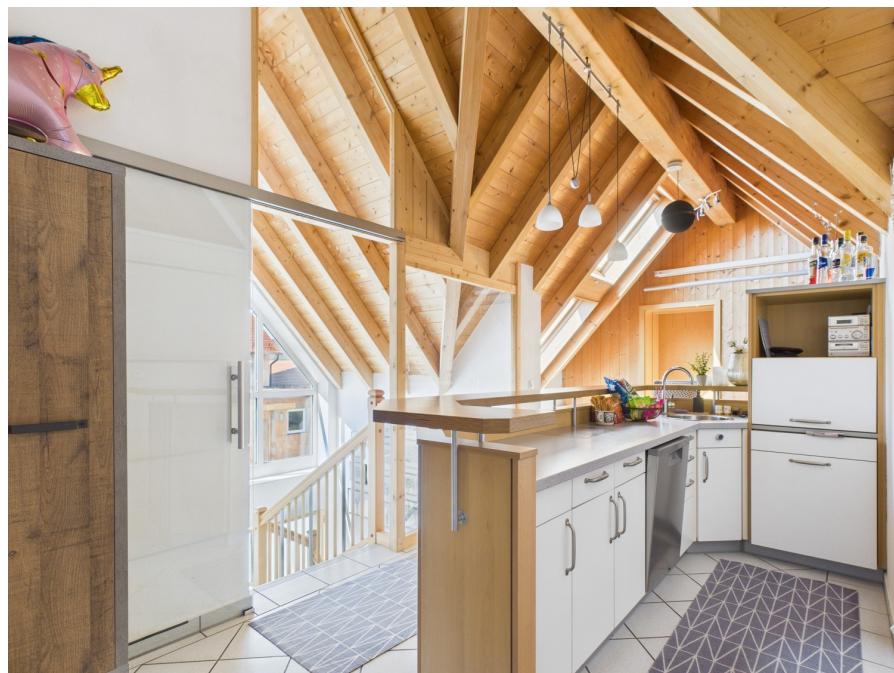
Property ID: 25431020 - 91154 Roth

## The property



Property ID: 25431020 - 91154 Roth

## The property



Property ID: 25431020 - 91154 Roth

## The property



Property ID: 25431020 - 91154 Roth

## The property



[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)

Property ID: 25431020 - 91154 Roth

## A first impression

Take a look around! The 360-degree virtual tour of the house and office makes it possible! This house is more than just four walls – it's a place where memories are made, where life feels like home! Welcome to your new home – a lovingly designed detached house built in 2011, offering approximately 178 m<sup>2</sup> of living space spread over three floors, providing room for comfort, joy, and personal growth. You'll feel the special atmosphere as soon as you enter: The ground floor welcomes you with an open, light-filled living concept that harmoniously combines cooking, dining, and socializing. The modern kitchen invites you to cook together, the dining room features a fireplace, while the adjoining living area, with its conservatory-like ambiance, encourages relaxation and well-being. Large windows open onto the terrace and garden – your green paradise right outside the door. An additional room offers flexibility – whether as a guest room, office, or retreat. An elegant bathroom with a shower and a separate guest toilet complete the ground floor. The upper floor offers three spacious bedrooms – havens of peace and tranquility – as well as a stylish, modern master bathroom with high-quality fixtures. And if you're looking for even more space to realize your ideas, the converted attic is ready to unleash your interior design dreams. In the basement, your own personal wellness area awaits: the sauna offers hours of relaxation after a long day – a place just for you to let go and recharge. This wellness retreat also features a shower and ample space to relax. Adjacent to the detached house is a separate building (built in 2000) with approximately 87 m<sup>2</sup> of usable space, which can be flexibly used as an office or living space. It comprises two rooms, a reception area with a kitchen, and a garage with three parking spaces and a workshop. The office building is connected to the detached house via a passageway on the upper floor, expanding the possibilities and offering even greater flexibility. Everything is in place here for multi-generational living! This combination of a high-quality residential building and flexibly usable commercial space is ideal for buyers who value quality, comfort, and versatile usage options. A particular highlight of the property is its sustainable energy supply via a modern geothermal heating system. With its excellent energy efficiency rating of A, it not only ensures a pleasant indoor climate year-round but also boasts low operating costs. This form of energy generation is particularly environmentally friendly and makes living not only comfortable but also future-proof and resource-conserving.

Property ID: 25431020 - 91154 Roth

## Details of amenities

### Grunddaten:

Grundstücksfläche: 679 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Einfamilienhaus: ca. 205 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Einfamilienhaus: ca. 95

Gewerbefläche: ca. 87 m<sup>2</sup>

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 Nennwärmleistung 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-Holzkamin mit Luftklappen-System.

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

Eiche-Vollholztüren - Breite 1m

Wellnessbereich im Keller: Sauna, Solarium, Dusche.

Klimaanlage: In der Küche und in Schlafzimmer installiert.

Küche: Hochwertige, offene Markenküche mit modernsten Geräten.

Property ID: 25431020 - 91154 Roth

## All about the location

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 Altmühltaal 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.

Property ID: 25431020 - 91154 Roth

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 38.26 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

**Property ID: 25431020 - 91154 Roth**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Muskat

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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