Roth

Elegant 4-room apartment with loggia and impressive views – living above the rooftops of Roth

Property ID: 25431035

PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 121 m² • **ROOMS:** 4

Property ID: 25431035 - 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: 25431035 - 91154 Roth

At a glance

Property ID	25431035
Living Space	ca. 121 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1995
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	398.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 20 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25431035 - 91154 Roth

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	13.02.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	106.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25431035 - 91154 Roth

The property

Property ID: 25431035 - 91154 Roth

The property

Property ID: 25431035 - 91154 Roth

The property

Property ID: 25431035 - 91154 Roth

The property

Property ID: 25431035 - 91154 Roth

The property

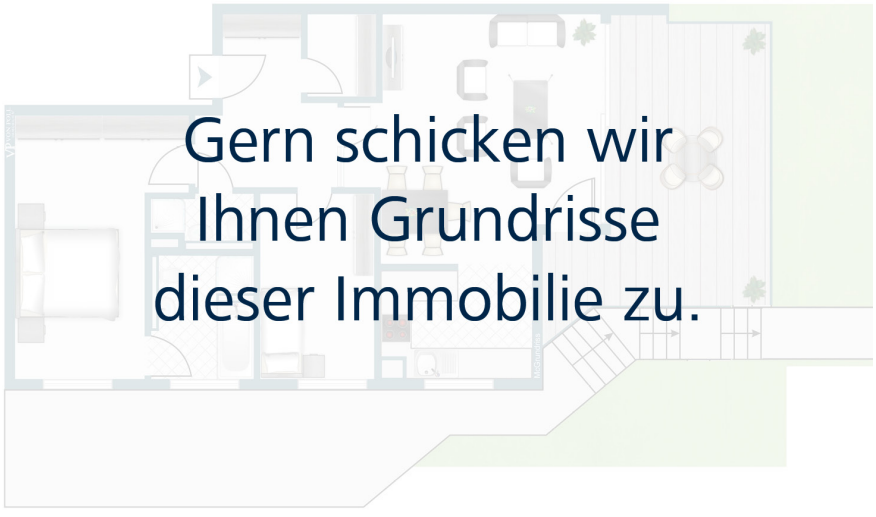
Property ID: 25431035 - 91154 Roth

The property

Property ID: 25431035 - 91154 Roth

The property

VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com/schwabach-roth

Property ID: 25431035 - 91154 Roth

The property

VON POLL IMMOBILIEN

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*

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Property ID: 25431035 - 91154 Roth

The property

Property ID: 25431035 - 91154 Roth

A first impression

The apartment is located in a quiet yet central residential area of Roth and impresses with its light-filled architecture and spacious, open-plan layout. Situated on the top floor of a well-maintained apartment building with a total of five units, the apartment offers a particularly bright and welcoming atmosphere thanks to its expansive southwest-facing windows. Spread across four rooms, you'll find a generous living and dining area with access to a large loggia, perfect for relaxing in the evening sun. On clear days, you can even see the Nuremberg TV tower from here. The separate kitchen features a modern design and is equipped with high-quality fitted units, which are included in the purchase price. The master bedroom is complemented by a separate en-suite bathroom, while two additional rooms offer flexible use as children's rooms, guest rooms, or offices. The open-plan living and dining area is further enhanced by electrically operated skylights, providing excellent natural light and convenient operation. The high ceilings and additional attic space create an exceptional sense of spaciousness and offer practical storage. Features such as underfloor heating, an efficient gas heating system, an electric awning and the solid construction emphasize the high standard of living in this special rooftop apartment.

Property ID: 25431035 - 91154 Roth

Details of amenities

Maisonette - Eigentumswohnung im obersten Geschoss
Baujahr: 1995
Wohnfläche: ca. 121 m²
Nutzfläche Keller: ca. 20 m²
Große, uneinsehbare Loggia
Garage
Carport für weiteres KfZ
Einbauküche
Heizung: Gas
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
Massivbauweise

Property ID: 25431035 - 91154 Roth

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentralen Wohnlage in Roth. Die Umgebung überzeugt durch eine angenehme Nachbarschaft und eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Altstadt mit ihrem charmanten Flair liegt ebenfalls in der Nähe und sorgt für ein lebendiges, städtisches Wohnumfeld. Gleichzeitig bietet die Lage ein hohes Maß an Wohnqualität und Ruhe.

Die Verkehrsanbindung des Standorts ist absolut herausragend. Der örtliche Bahnhof liegt nur etwa 10 Minuten zu Fuß entfernt und bietet regelmäßige, schnelle Verbindungen nach Nürnberg. Je nach Verbindung erreicht man den Nürnberger Hauptbahnhof in rund 20–25 Minuten, was insbesondere für Pendler ideal ist. Zusätzlich bestehen gute Anschlüsse in die umliegenden Städte der Metropolregion.

Auch die Anbindung an das Straßennetz überzeugt: Mehrere Autobahnen sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Über die nahegelegene A73 gelangt man komfortabel in Richtung Nürnberg beziehungsweise Bamberg. Die A3 bietet darüber hinaus eine schnelle Verbindung in Richtung Regensburg sowie Würzburg/Frankfurt. Damit ist der Standort sowohl für den täglichen Berufsverkehr als auch für überregionale Fahrten optimal erschlossen.

Familien profitieren zudem von der sehr guten Infrastruktur im direkten Umfeld. Das Gymnasium befindet sich nur etwa 5 Gehminuten entfernt, die Grundschule rund 15 Minuten. Mehrere Kindergärten sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote sind ebenfalls bequem erreichbar und runden die familienfreundliche Lage ab.

Die Kombination aus zentraler, gepflegter Wohnlage, guter Erreichbarkeit von Schulen und Bahnanbindung sowie der ruhigen Umgebung macht diese Adresse besonders attraktiv.

Property ID: 25431035 - 91154 Roth

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.2.2032.
Endenergiebedarf beträgt 106.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25431035 - 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