Roth

Ihr Zuhause mit Zukunft! Familie, Business & Entspannung unter einem Dach in höchster Bauqualität! Auch Mehrgenerationen - Wohnen möglich

Número de propiedad: 25431020

PRECIO DE COMPRA: 899.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 205 m^2 • **HABITACIONES:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 679 m^2

Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

De un vistazo

Número de propiedad	25431020
Superficie habitable	ca. 205 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Baños	3
Año de construcción	2011

Precio de compra	899.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 257 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Geotermia
Certificado energético válido hasta	19.11.2034
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	38.26 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	2011

Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

La propiedad

Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

La propiedad

Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

La propiedad

Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

La propiedad

Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

La propiedad

Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

La propiedad

Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

La propiedad

Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

La propiedad

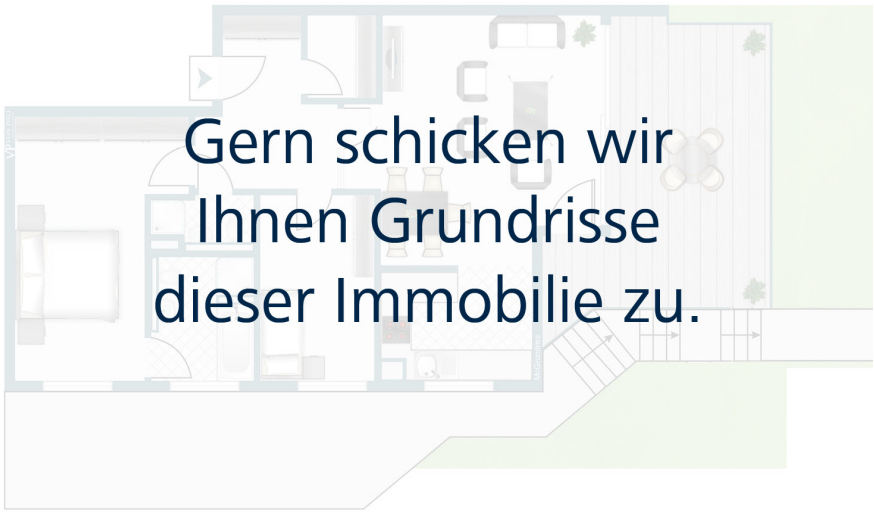
Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

La propiedad

Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

La propiedad

VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com/schwabach-roth

VON POLL IMMOBILIEN

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 | *www.von-poll.com/schwabach-roth*

Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

Una primera impresión

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. 178?m² Wohnfläche und drei Etagen Platz für Geborgenheit, Lebensfreude und persönliche Entfaltung 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 ausgebaute 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 Wellnesstraum verfügt darüber über eine Dusche sowie ausreichend Platz zum Entspannen.

Angrenzend an das Einfamilienhaus liegt ein separates Gebäude (Baujahr 2000) mit ca. 87 m² 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.

Hier ist also auch für Mehrgenerationen - Wohnen alles bereitet!

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.

Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

Detalles de los servicios

Grunddaten:
Grundstücksfläche: 679 m²
Wohnfläche Einfamilienhaus: ca. 205 m²
Nutzfläche Einfamilienhaus: ca. 95
Gewerbefläche: ca. 87 m²
Nutzfläche Gewerbefläche: ca. 75m²
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, Porphyr
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 Anhydrid 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.

Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

Todo sobre la ubicación

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 nahegelene 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.

Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 38.26 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Muskat

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com