

Roth

¡Tu hogar del futuro! ¡Familia, negocios y relax bajo un mismo techo en una construcción de primera calidad! También es posible vivir con varias generaciones.

Número de propiedad: 25431020



PRECIO DE COMPRA: 799.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 290 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 679 m<sup>2</sup>

**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	Precio de compra	799.000 EUR
Superficie habitable	ca. 290 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2011	Espacio utilizable	ca. 172 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Geotermia	Demanda de energía final	38.26 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.11.2034	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Eléctrica	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



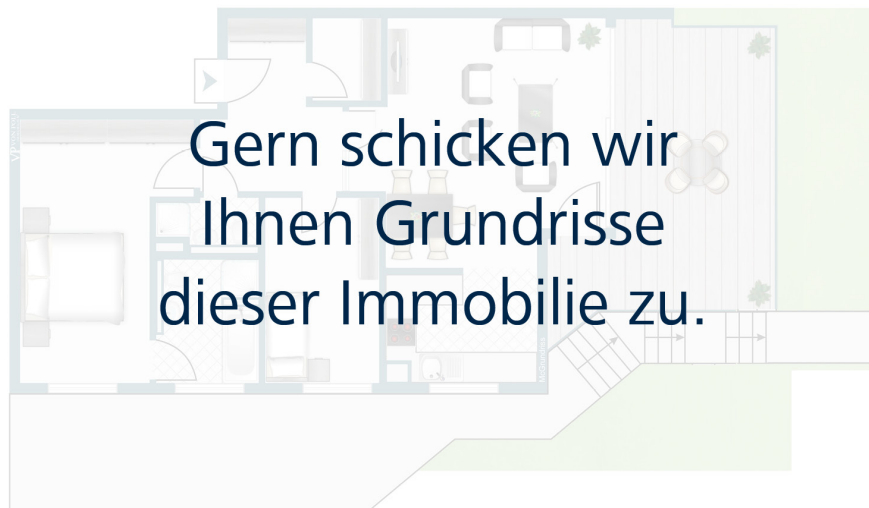
Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

## La propiedad



Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth

## La propiedad



[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)

**Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth**

## Una primera impresión

¡Echa un vistazo! ¡El tour virtual de 360 grados de la casa y la oficina lo hace posible! Esta casa es más que cuatro paredes: es un lugar donde se forjan recuerdos, donde la vida se siente como en casa. Bienvenido a tu nuevo hogar: una casa unifamiliar diseñada con cariño, construida en 2011, que ofrece aproximadamente 178 m<sup>2</sup> de espacio habitable distribuidos en tres plantas, ofreciendo espacio para la comodidad, la alegría y el crecimiento personal. Sentirás la atmósfera especial desde el primer momento: la planta baja te da la bienvenida con un concepto de vida abierto y luminoso que combina armoniosamente cocinar, comer y socializar. La moderna cocina te invita a cocinar juntos, el comedor cuenta con chimenea, mientras que la sala de estar contigua, con su ambiente de invernadero, fomenta la relajación y el bienestar. Grandes ventanales se abren a la terraza y al jardín: tu paraíso verde justo al salir. Una habitación adicional ofrece flexibilidad, ya sea como habitación de invitados, oficina o lugar de retiro. Un elegante baño con ducha y un aseo de invitados independiente completan la planta baja. La planta superior ofrece tres amplios dormitorios, remansos de paz y tranquilidad, así como un elegante y moderno baño principal con grifería de alta calidad. Y si busca aún más espacio para hacer realidad sus ideas, el ático reformado está listo para dar rienda suelta a sus sueños de diseño de interiores. En el sótano, le espera su propia zona de bienestar: la sauna ofrece horas de relajación después de un largo día, un lugar ideal para desconectar y recargar energías. Este refugio de bienestar también cuenta con ducha y amplio espacio para relajarse. Junto a la vivienda unifamiliar se encuentra un edificio independiente (construido en el año 2000) con aproximadamente 87 m<sup>2</sup> útiles, que puede utilizarse flexiblemente como oficina o vivienda. Consta de dos habitaciones, una recepción con cocina, un garaje con tres plazas de aparcamiento y un taller. El edificio de oficinas está conectado a la vivienda unifamiliar a través de un pasillo en la planta superior, lo que amplía las posibilidades y ofrece aún más

flexibilidad. ¡Aquí está todo listo para una convivencia multigeneracional! Esta combinación de edificio residencial de alta calidad y espacio comercial de uso flexible es ideal para compradores que valoran la calidad, la comodidad y la versatilidad de uso. Una característica destacada de la propiedad es su suministro de energía sostenible mediante un moderno sistema de calefacción geotérmica. Con su excelente calificación de eficiencia energética A, no solo garantiza un clima interior agradable durante todo el año, sino que también ofrece bajos costos operativos. Esta forma de generación de energía es especialmente respetuosa con el medio ambiente y hace que la vida no solo sea cómoda, sino también sostenible y sostenible.

**Número de propiedad: 25431020 - 91154 Roth**

## Detalles de los servicios

### 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, 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

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-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 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.

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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