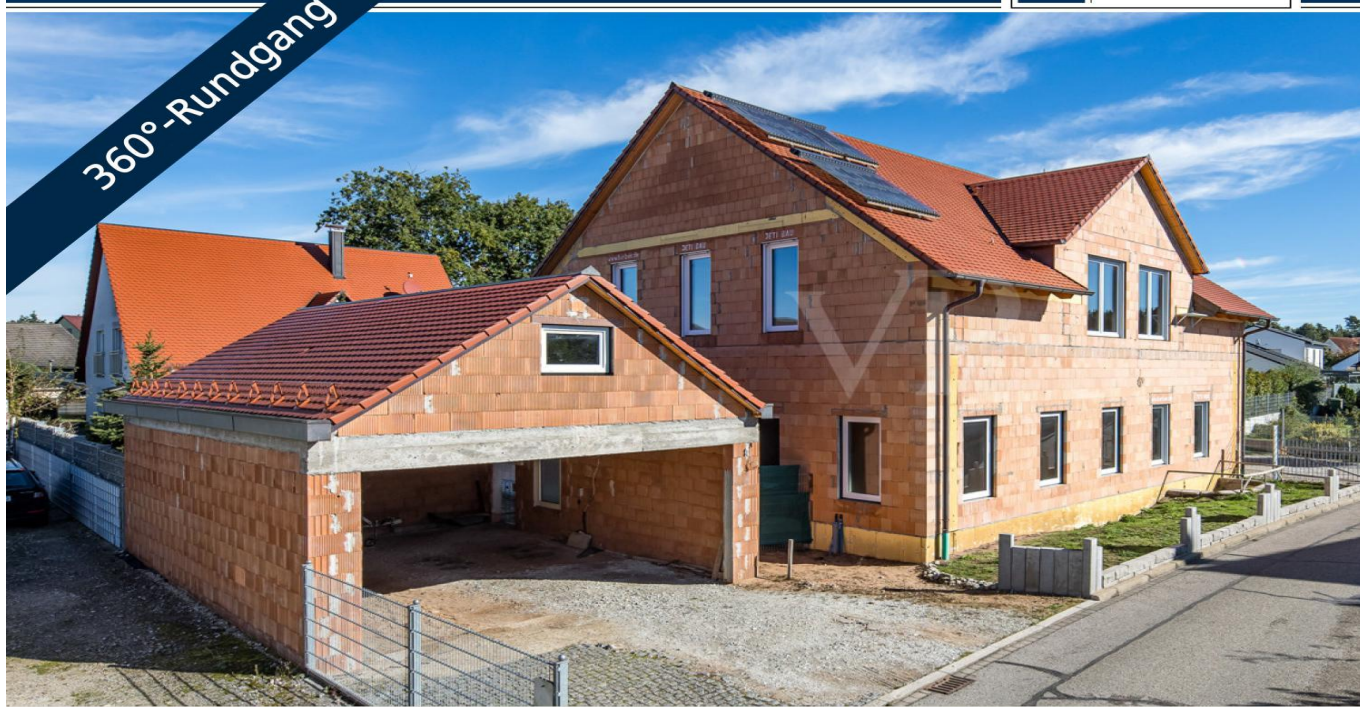


Roth – Eckersmühlen

# ¡Rediseña tu hogar! ¡Innovadora construcción de estructura con piscina cubierta y espacio para generaciones!

Número de propiedad: 25431025

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 739.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 206,92 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 722 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

- 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: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25431025                  |
| Superficie habitable | ca. 206,92 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas         |
| Habitaciones         | 7                         |
| Dormitorios          | 5                         |
| Baños                | 2                         |
| Año de construcción  | 2020                      |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 739.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | Estructura                                                                |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 163 m <sup>2</sup>                                                    |
| Características        | Balcón                                                                    |

Número de propiedad: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Datos energéticos

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción    | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía      | Geotérmico                     |
| Información energética | En trámite                     |

Número de propiedad: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## La propiedad



Número de propiedad: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## La propiedad

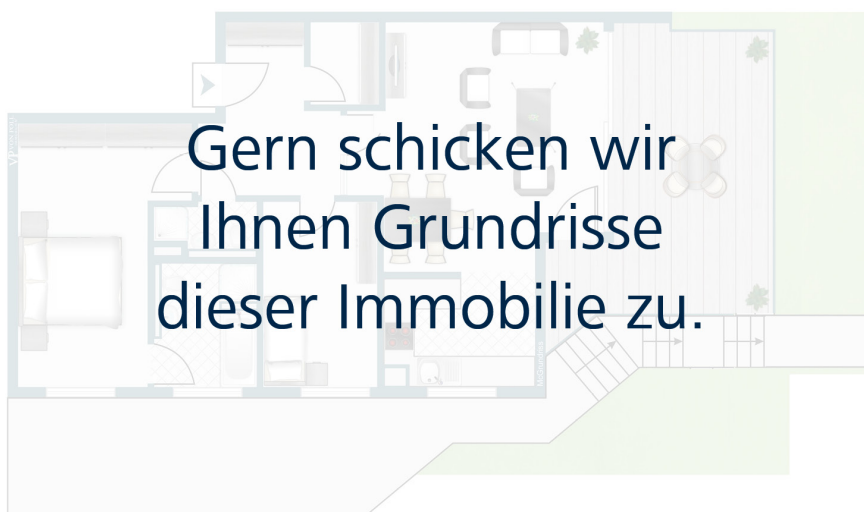


Número de propiedad: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## La propiedad



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



Número de propiedad: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## La propiedad

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](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://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](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Número de propiedad: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## La propiedad



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

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

Número de propiedad: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Una primera impresión

Esta casa bifamiliar, con una superficie habitable total prevista de más de 200 m<sup>2</sup> distribuidos en dos plantas, combina una construcción moderna con un confort excepcional: una oportunidad única para adquirir una vivienda del más alto nivel. Construida con experiencia y meticuloso cuidado, la base ya está puesta: sistemas técnicos de alta calidad y una construcción sólida que garantizan tranquilidad. Ahora le toca a usted diseñar el interior según su propia visión y darle a la casa su toque personal. Todos los permisos están concedidos, así que se ahorra los retos de una construcción completamente nueva. Ya sea como una espaciosa vivienda familiar o como una solución multigeneracional, esta casa ofrece numerosas posibilidades. La planta baja alberga un apartamento de dos habitaciones de aproximadamente 65 m<sup>2</sup>. Junto a este se encuentra la zona de bienestar privada, el punto culminante de la propiedad: una espaciosa piscina cubierta con sauna invita a relajarse y desconectar. Aquí puede desconectar de la rutina o incluso utilizar el espacio para fines comerciales, como clases de natación. Justo al lado se encuentra el invernadero, de aproximadamente 22 m<sup>2</sup>. La planta superior ofrece una vivienda completamente independiente con entrada independiente, ideal para vivir con varias generaciones, recibir invitados o como un práctico apartamento para invitados. Varios dormitorios, un baño y una amplia sala de estar ofrecen un amplio espacio para la individualidad y la comodidad. La casa cuenta con un sótano completo, que ofrece no solo amplio espacio de almacenamiento, sino también espacio para todos los sistemas técnicos del edificio. Un garaje doble (aprox. 55 m<sup>2</sup>) completa la oferta, con capacidad para dos vehículos y espacio de almacenamiento adicional. Esta casa impresiona no solo por su tamaño, sino también por su versatilidad y su cuidado diseño: un lugar donde al llegar se sentirá como en casa.

Número de propiedad: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Detalles de los servicios

Technische Details :

Baujahr: 2019 (Rohbauzustand)

Wellnessbereich:

Schwimmbad: Fläche ca. 75 m², Poolgröße 4,00 x 6,00 m.

Wellnessbereich: Integrierte Sauna.

Wintergarten: An das Haus angebaut, Fläche ca. 22,37 m², mit isolierter Decke und ökologischem Gründach.

Technische Ausstattung und Energieeffizienz:

Heizung: ISOTHERMIE-Anlage (VIESMANN VITOSOLIC 300), Nennleistung ca. 16 kW, in Betrieb.

Wärmepumpe: Sole-Wasser-Wärmepumpe (15 kW, 1-stufig) für Heizungsunterstützung, angeschlossen an ein Erdwärmesystem mit Tiefensonden, wie bereits in Haus 15a.

Wärmespeicher: 800-Liter-Schicht-Speicher für Warmwasser und Heizungsunterstützung.

Hocheffizienz-Pumpen (WILO): Installiert und in Betrieb, Versorgung für Fußbodenheizung, Schwimmbad und Trinkwasserheizmodul.

Fenster: 3-fach Isolierverglasung (k-Wert 0,92) im gesamten Haus, elektrische Rollläden mit Qualitätsmotoren in allen Fenstern.

Schwimmbadfenster: Hermetisch dicht, um Schwitzwasser und Kältebrücken zu verhindern.

Dämmung: Außenwände aus Poroton-Ziegeln (36 cm) mit zweischichtigem Außenputz (Mineralputz), kombinierte Hochleistungsdämmung und 3-fach-Verglasung für herausragende Energieeffizienz.

Dachkonstruktion: Doppeldeckung mit Tonziegeln, wasserfeste Guttex-Dämmung (30 mm), Sparrendämmung (150 mm) – kann je nach Ausbauwunsch ergänzt oder entfallen.

Elektroinstallation:

Verlegung: 50 % der Elektroinstallation ist bereits in den Geschossdecken verlegt, alle Kabelzuleitungen sind vorhanden.

Hausanschlüsse:

Wasseranschluss: Bereits fertiggestellt.

Stromanschluss: Haus- und Wärmestromanschlüsse vorbereitet.

Abwassersystem: Doppel-Rückschlag-Stauklappe (KESSEL), Versickerung des Dachflächenwassers über Rygolen unter der Bodenplatte (keine Versiegelungsabgabe).

Dämmung und Wandaufbau:

Außenwände: Poroton-Ziegel (36 cm Wandstärke), innen und außen zweischichtiger Putz.

Geschossdecke: Isolierte OSB-Platten (30 mm) zwischen Obergeschoss und Dach.

Bodenentwässerung: Drainagerohre unter der Bodenplatte.

Optionen für den Dachausbau:

Offener Dachstuhl: Der Dachstuhl aus DUO-Holz kann als offener Dachstuhl ohne Zwischendecke ausgeführt werden oder auf Wunsch mit einer OSB-Zwischendecke, die als zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann.

Dämmung: Je nach Ausbauwunsch kann die Sparrendämmung in der Dachschräge (150 mm) eingesetzt werden oder entfallen, falls eine Zwischendecke eingebaut wird.

Número de propiedad: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Todo sobre la ubicación

Diese Immobilie liegt im idyllischen Eckersmühlen, einem charmanten Ortsteil im Landkreis Roth, und vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Schönheit des Landlebens sowie die schnelle Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Eingebettet in malerische Landschaften genießen Sie hier naturnahe Erholung, während Sie über die B2 und die Autobahn A9 die Nürnberger Innenstadt in nur rund 30 Minuten erreichen. Auch der Bahnhof in Roth bietet Ihnen regelmäßige und bequeme Zugverbindungen in die Region.

Das Fränkische Seenland mit seinen sanften Hügeln und weiten Wäldern umgibt Ihr neues Zuhause. Besonders der nahegelegene Rothsee lädt zu entspannten Spaziergängen, sportlichen Radtouren oder erlebnisreichen Tagen am Wasser ein. Naturliebhaber finden im Naturpark Altmühltal zusätzliche Rückzugsorte, die Erholung pur versprechen.

Eckersmühlen selbst besticht durch eine familienfreundliche Infrastruktur. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, während die Stadt Roth mit ihrem vielseitigen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und kulturellen Veranstaltungen für Abwechslung und Lebensqualität sorgt.

Diese Lage ist nicht nur ein Paradies für Familien und Naturfreunde, sondern dank der hervorragenden Verkehrsanbindung auch ideal für Berufspendler. Zudem macht die stabile wirtschaftliche Entwicklung der Region die Immobilie zu einer attraktiven und zukunftssicheren Investition.

Número de propiedad: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Otros datos

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## 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)