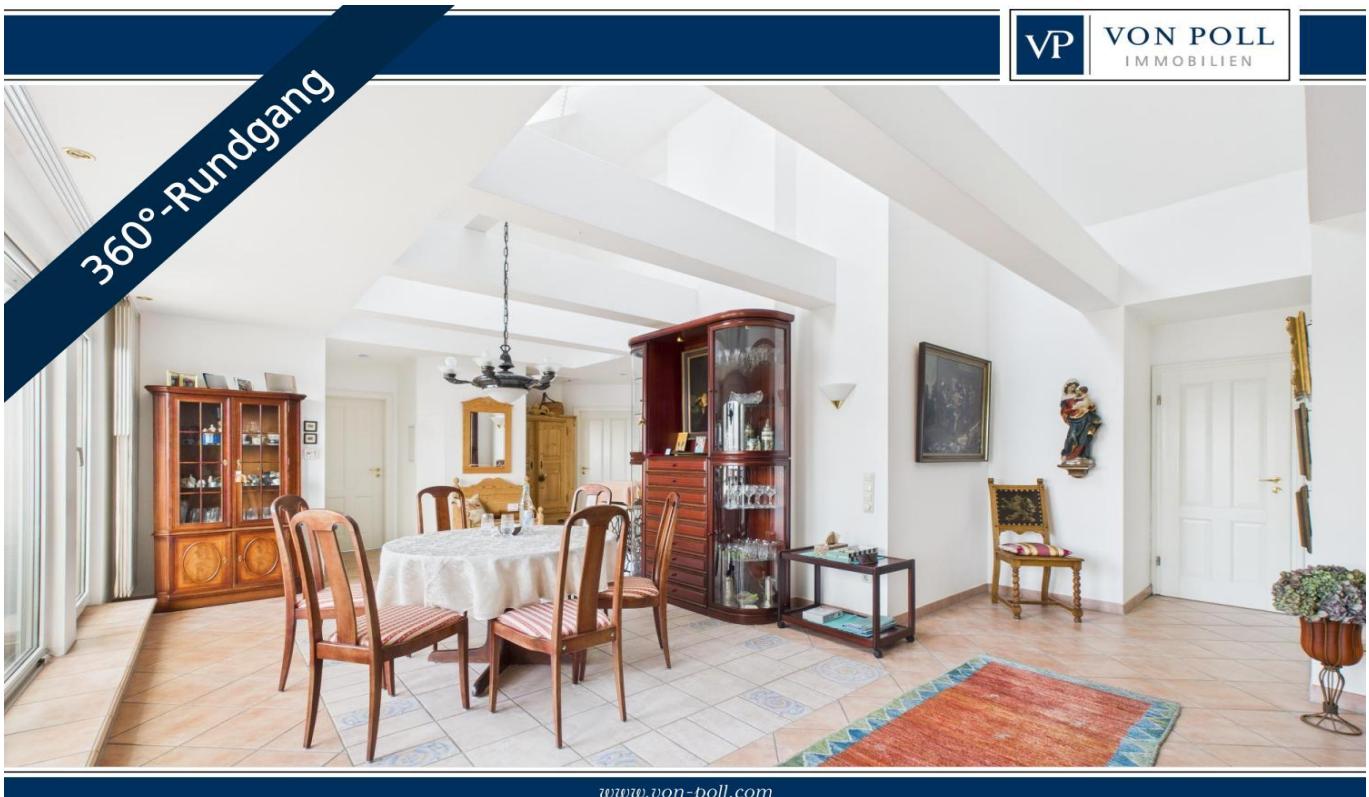


Roth

# Elegante apartamento de 4 habitaciones con logia y vistas impresionantes: vivir sobre los tejados de Roth

Número de propiedad: 25431035

360° -Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25431035 - 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: 25431035 - 91154 Roth

## De un vistazo

Número de propiedad	25431035	Precio de compra	398.000 EUR
Superficie habitable	ca. 121 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1995	Espacio utilizable	ca. 20 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25431035 - 91154 Roth

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	106.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.02.2032	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 25431035 - 91154 Roth

## La propiedad



Número de propiedad: 25431035 - 91154 Roth

## La propiedad



Número de propiedad: 25431035 - 91154 Roth

## La propiedad



Número de propiedad: 25431035 - 91154 Roth

## La propiedad



Número de propiedad: 25431035 - 91154 Roth

## La propiedad



Número de propiedad: 25431035 - 91154 Roth

## La propiedad



Número de propiedad: 25431035 - 91154 Roth

## La propiedad



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Número de propiedad: 25431035 - 91154 Roth

## La propiedad



### 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](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

**VP 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: 25431035 - 91154 Roth

## 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: 25431035 - 91154 Roth

## Una primera impresión

El apartamento se encuentra en una tranquila y céntrica zona residencial de Roth e impresiona por su luminosa arquitectura y su espaciosa distribución diáfana. Ubicado en la última planta de un edificio de apartamentos en buen estado con un total de cinco unidades, ofrece un ambiente especialmente luminoso y acogedor gracias a sus amplios ventanales orientados al suroeste. Distribuido en cuatro habitaciones, encontrará un amplio salón-comedor con acceso a una gran galería, ideal para relajarse bajo el sol del atardecer. En días despejados, incluso se puede ver la Torre de Televisión de Núremberg desde aquí. La cocina independiente presenta un diseño moderno y está equipada con muebles de alta calidad, incluidos en el precio de compra. El dormitorio principal cuenta con un baño en suite independiente, mientras que dos habitaciones adicionales ofrecen un uso flexible como habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o despachos. El salón-comedor de planta abierta se ve realzado por claraboyas eléctricas, que proporcionan excelente luz natural y un manejo cómodo. Los techos altos y el espacio adicional en el ático crean una excepcional sensación de amplitud y ofrecen un práctico espacio de almacenamiento. Características como calefacción por suelo radiante, un eficiente sistema de calefacción a gas, un toldo eléctrico y la construcción sólida enfatizan el alto nivel de vida en este especial apartamento en la azotea.

Número de propiedad: 25431035 - 91154 Roth

## Detalles de los servicios

Maisonette - Eigentumswohnung im obersten Geschoss

Baujahr: 1995

Wohnfläche: ca. 121 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Keller: ca. 20 m<sup>2</sup>

Große, uneinsehbare Loggia

Garage

Carport für weiteres KfZ

Einbauküche

Heizung: Gas

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

Massivbauweise

Número de propiedad: 25431035 - 91154 Roth

## Todo sobre la ubicación

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, gepflegerter Wohnlage, guter Erreichbarkeit von Schulen und Bahnstation sowie der ruhigen Umgebung macht diese Adresse besonders attraktiv.

Número de propiedad: 25431035 - 91154 Roth

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.2.2032.

Endenergiebedarf beträgt 106.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25431035 - 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](http://www.von-poll.com)