

Roth

Votre maison du futur ! Famille, travail et détente sous un même toit dans une construction de qualité supérieure ! Possibilité de cohabitation multigénérationnelle.

CODE DU BIEN: 25431020

360°-Rundgang



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

**PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 290 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 679 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25431020 - 91154 Roth**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25431020 - 91154 Roth**

## En un coup d'œil

|                       |                        |                              |   |
|-----------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN          | 25431020               | Prix d'achat                 | 799.000 EUR   |
| Surface habitable     | ca. 290 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Type de toiture       | à deux versants        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                | 6                      | État de la propriété         | Excellent Etat  |
| Salles de bains       | 2                      | Technique de construction    | massif  |
| Année de construction | 2011                   | Surface de plancher          | ca. 172 m <sup>2</sup>  |
|                       |                        | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine                       |

**CODE DU BIEN: 25431020 - 91154 Roth**

## Informations énergétiques

|   |                      |   |                            |
|---|----------------------|---|----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique     |
| Chauffage                                     | Géothermie           | Consommation d'énergie                                | 38.26 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 19.11.2034           | Classement énergétique                                | A                          |
| Source d'alimentation                         | Électrique           | Année de construction selon le certificat énergétique | 2011                       |

CODE DU BIEN: 25431020 - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431020 - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431020 - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431020 - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431020 - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431020 - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431020 - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431020 - 91154 Roth

## La propriété



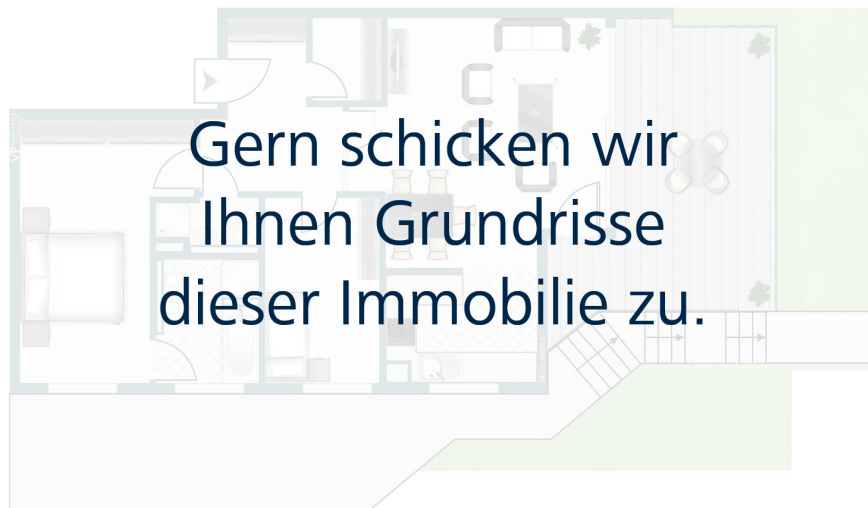
CODE DU BIEN: 25431020 - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431020 - 91154 Roth

## La propriété



[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)

**CODE DU BIEN: 25431020 - 91154 Roth**

## Une première impression

Découvrez les lieux ! La visite virtuelle à 360° de la maison et du bureau vous le permet ! Cette maison est bien plus que quatre murs : c'est un lieu où se créent des souvenirs, où l'on se sent chez soi ! Bienvenue dans votre nouvelle demeure : une maison individuelle conçue avec soin, construite en 2011, offrant environ 178 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur trois niveaux, pour un confort optimal, des moments de joie et un épanouissement personnel. Vous serez immédiatement séduit par l'atmosphère unique des lieux : le rez-de-chaussée vous accueille avec un espace de vie ouvert et lumineux, où cuisine, repas et moments de convivialité se conjuguent harmonieusement. La cuisine moderne vous invite à cuisiner ensemble, la salle à manger est agrémentée d'une cheminée, tandis que le salon attenant, avec son ambiance de véranda, favorise la détente et le bien-être. De grandes fenêtres s'ouvrent sur la terrasse et le jardin – un véritable havre de paix à deux pas de chez vous. Une pièce supplémentaire offre une grande flexibilité d'aménagement : chambre d'amis, bureau ou espace de détente. Une élégante salle de bain avec douche et des toilettes séparées complètent le rez-de-chaussée. L'étage supérieur offre trois chambres spacieuses, véritables havres de paix et de tranquillité, ainsi qu'une élégante salle de bains principale moderne dotée d'équipements haut de gamme. Et si vous souhaitez encore plus d'espace pour concrétiser vos idées, les combles aménagés n'attendent que vous pour donner vie à vos rêves de décoration intérieure. Au sous-sol, un espace bien-être privé vous attend : le sauna vous permettra de vous détendre pendant des heures après une longue journée, un lieu rien que pour vous ressourcer. Cet espace bien-être comprend également une douche et un vaste espace de détente. Attenant à la maison individuelle se trouve un bâtiment indépendant (construit en 2000) d'environ 87 m<sup>2</sup> de surface habitable, pouvant être aménagé en bureau ou en espace de vie. Il comprend deux pièces, un espace d'accueil avec cuisine, ainsi qu'un garage avec trois places de parking et un atelier. Ce bâtiment est relié à la

maison individuelle par un passage à l'étage, multipliant ainsi les possibilités et offrant une flexibilité accrue. Tout est réuni pour une vie intergénérationnelle réussie ! Cette combinaison d'un immeuble résidentiel de grande qualité et d'espaces commerciaux modulables est idéale pour les acquéreurs qui privilégient la qualité, le confort et la polyvalence. L'un des atouts majeurs de ce bien est son approvisionnement énergétique durable grâce à un système de chauffage géothermique moderne. Bénéficiant d'une excellente performance énergétique (classe A), il garantit un climat intérieur agréable toute l'année et affiche de faibles coûts d'exploitation. Ce mode de production d'énergie est particulièrement respectueux de l'environnement et permet de vivre confortablement, durablement et en toute sérénité.

**CODE DU BIEN: 25431020 - 91154 Roth**

## Détails des commodités

### 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, Porphy

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.

**CODE DU BIEN: 25431020 - 91154 Roth**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25431020 - 91154 Roth**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25431020 - 91154 Roth**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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