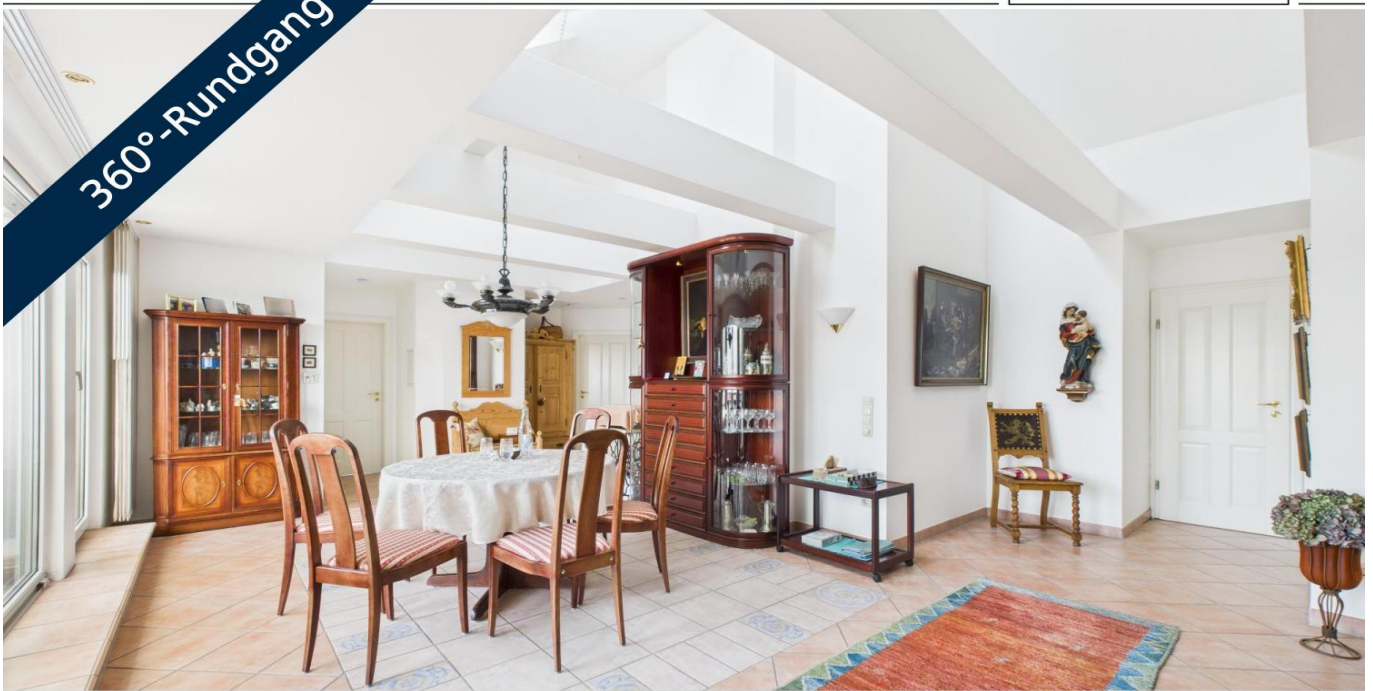


Roth

# Élégant appartement de 4 pièces avec loggia et vue imprenable – vivre au-dessus des toits de Roth

CODE DU BIEN: 25431035

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25431035 - 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: 25431035 - 91154 Roth

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25431035
Surface habitable	ca. 121 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	398.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 20 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25431035 - 91154 Roth

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	106.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.02.2032	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25431035 - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431035 - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431035 - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431035 - 91154 Roth

## La propriété





CODE DU BIEN: 25431035 - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431035 - 91154 Roth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431035 - 91154 Roth

## La propriété



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 25431035 - 91154 Roth

## La propriété



### 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)



## 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



CODE DU BIEN: 25431035 - 91154 Roth

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 25431035 - 91154 Roth

## Une première impression

Situé dans un quartier résidentiel calme et central de Roth, cet appartement séduit par son architecture lumineuse et son agencement spacieux et ouvert. Niché au dernier étage d'un immeuble de cinq appartements bien entretenu, il bénéficie d'une atmosphère particulièrement lumineuse et accueillante grâce à ses grandes fenêtres orientées sud-ouest. Réparti sur quatre pièces, il comprend un vaste séjour/salle à manger donnant sur une grande loggia, idéale pour se détendre au soleil couchant. Par temps clair, on peut même apercevoir la tour de télévision de Nuremberg. La cuisine séparée, au design moderne, est équipée d'éléments intégrés haut de gamme, inclus dans le prix de vente. La chambre principale dispose d'une salle de bains privative, tandis que deux pièces supplémentaires peuvent être aménagées en chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureaux. Le séjour/salle à manger ouvert est sublimé par des puits de lumière électriques, offrant une excellente luminosité naturelle et une grande facilité d'utilisation. La hauteur sous plafond et les combles aménagés créent une sensation d'espace exceptionnelle et offrent un espace de rangement pratique. Des équipements tels que le chauffage au sol, un système de chauffage au gaz performant, un store électrique et une construction robuste soulignent le haut niveau de vie de cet appartement d'exception situé sous les toits.

CODE DU BIEN: 25431035 - 91154 Roth

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25431035 - 91154 Roth

## Tout sur l'emplacement

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



**CODE DU BIEN: 25431035 - 91154 Roth**

## Plus d'informations

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 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: 25431035 - 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)