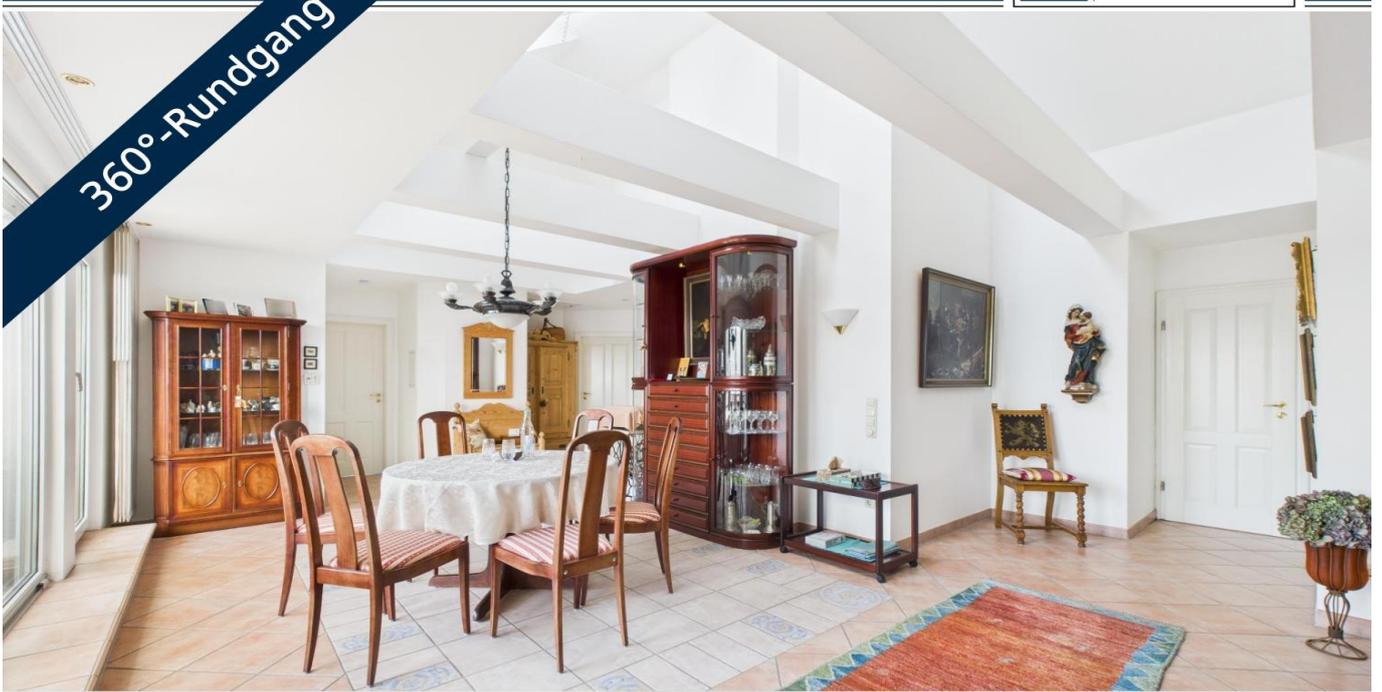


Roth

Elegante 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und beeindruckender Aussicht – Wohnen über den Dächern von Roth

CODE DU BIEN: 25431035

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121 m² • 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 ²
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 ²
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 ² 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



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

CODE DU BIEN: 25431035 - 91154 Roth

Une première impression

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zentralen Wohnlage in Roth. und überzeugt durch ihre lichtdurchflutete Architektur sowie eine großzügige, offene Raumaufteilung.

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 5 Wohneinheiten und bietet dank weitläufiger Fensterflächen mit Süd-West-Ausrichtung eine besonders helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Auf vier Zimmer verteilt, erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur großen Loggia, die zum Entspannen in der Abendsonne einlädt. Hier können Sie bei gutem Wetter bis zum Fernsehturm in Nürnberg blicken. Die separate Küche ist modern gestaltet und mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Das Schlafzimmer wird durch ein separat gelegenes Masterbad ergänzt, während zwei weitere Zimmer flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden können.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich beeindruckt zusätzlich durch elektrisch gesteuerte Dachflächenfenster, die für hervorragende Belichtung und eine komfortable Bedienung sorgen. Die hohe Raumhöhe sowie der zusätzliche Spitzboden schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl und bieten praktischen Stauraum.

Ausstattungsdetails wie Fußbodenheizung, eine effiziente Gasheizung, eine elektrische Markise und die solide Massivbauweise unterstreichen den gehobenen Wohnstandard dieser besonderen Dachterrassenwohnung.

CODE DU BIEN: 25431035 - 91154 Roth

Détails des commodités

Maisonette - Eigentumswohnung im obersten Geschoss

Baujahr: 1995

Wohnfläche: ca. 121 m²

Nutzfläche Keller: ca. 20 m²

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/(m²*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

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

www.von-poll.com