

Roßtal

# VON POLL | Helle Doppelhaushälfte mit Wohlfühlambiente!

???????: 25369068

360°-Rundgang



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

?????: 619.000 EUR • ?????: ca. 159,03 m<sup>2</sup> • ?????: 5 • ?????: 333 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ?????????? ?????????

● ?????? ?????????

● ??? ??? ????? ?????????

● ?????????????? ??? ?????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ?????????????

● ?????????????????

????????? ??????????: 25369068 - 90574 Roßtal

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25369068	????? ???????	619.000 EUR
???????????	ca. 159,03 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5	???????	?????????, WC
?????????? ???	3	???????????,	???????????????
???????????		???????????	???????????
???????????	1		
????? ????????????	2001		
????? ????????????	2 x ????????????		
	????? ????????????,		
	2 x ????????		

???????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

## ?????????? ???

??????????	??????????
??????????	??????????
???? ???????????	???? ??????? ?????
??????????????	19.12.2035
???????????????	
?????? ???	
???? ????????????	??????

???????????????	BEDARF
??????????	
??????????	96.57 kWh/m²a
??????????	
??????????	C
???????????	
???????????	
???????????	
???? ????????????	2001
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

?? ??????



???????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

?? ??????



???????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

?? ??????



???????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

?? ??????



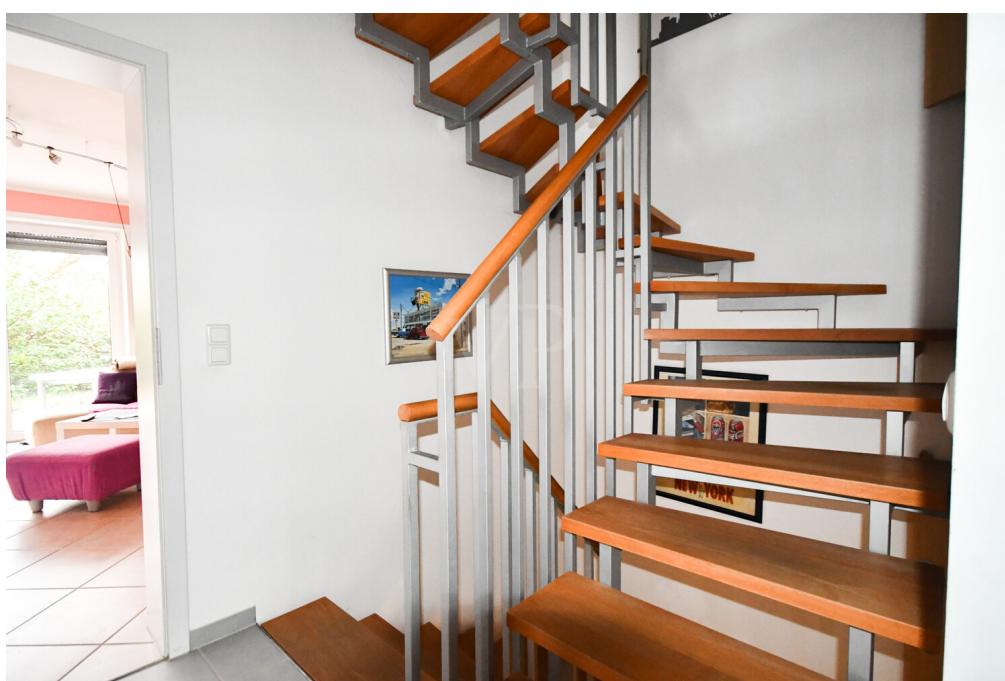
???????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

?? ??????



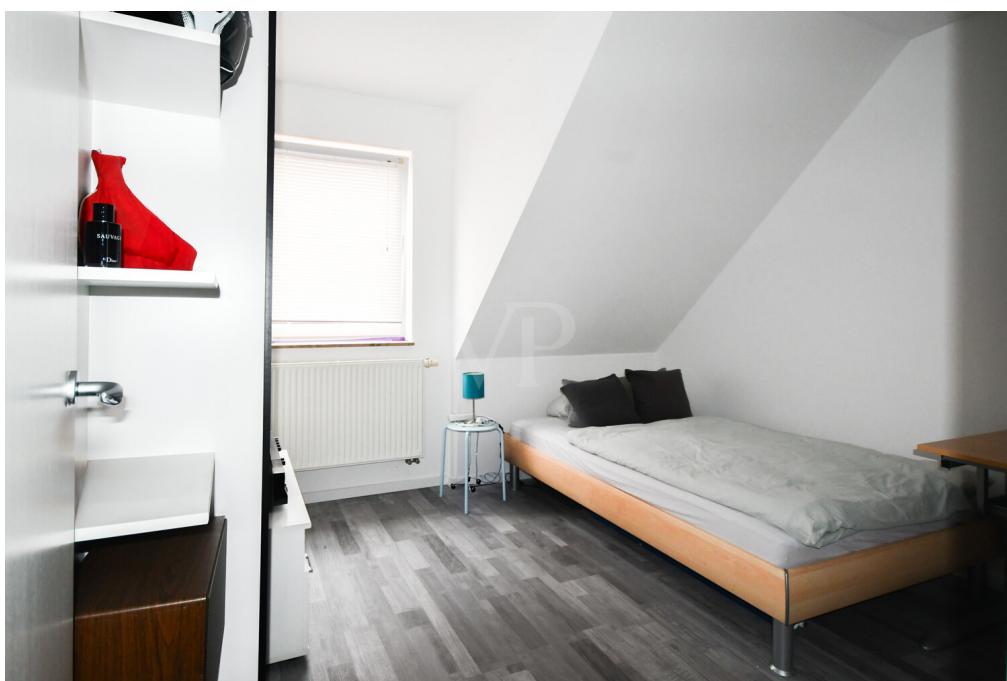
???????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

?? ??????



???????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

?? ??????



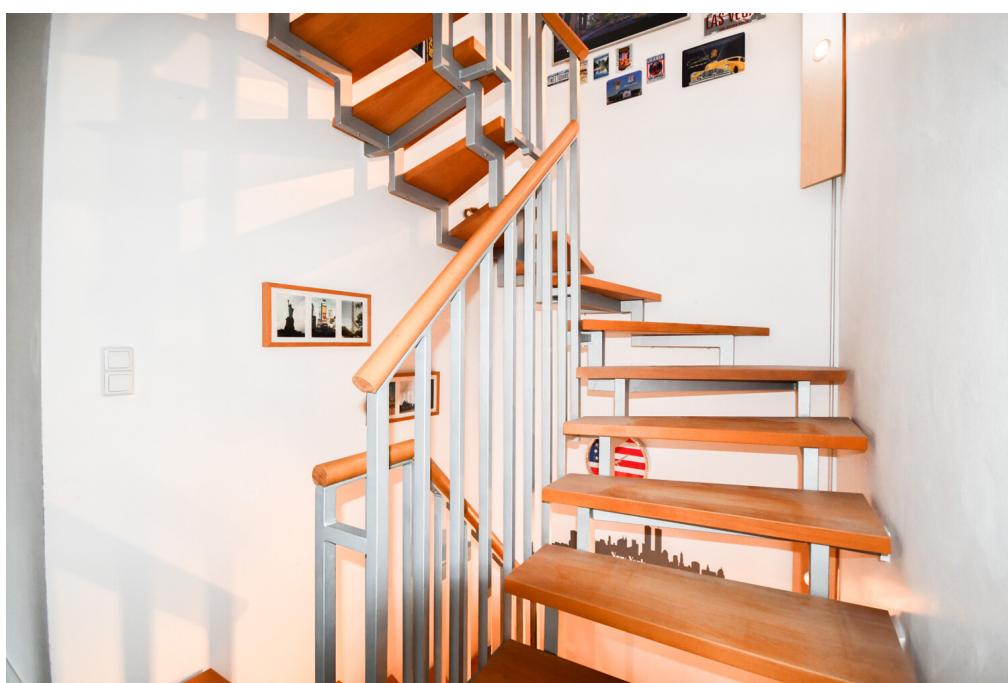
???????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

?? ??????



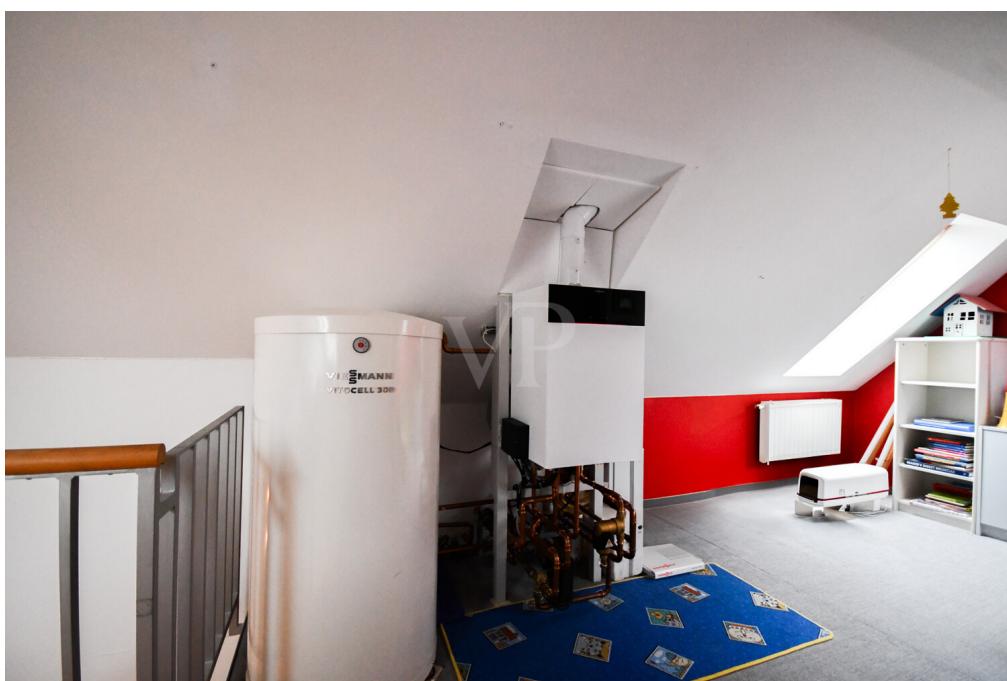
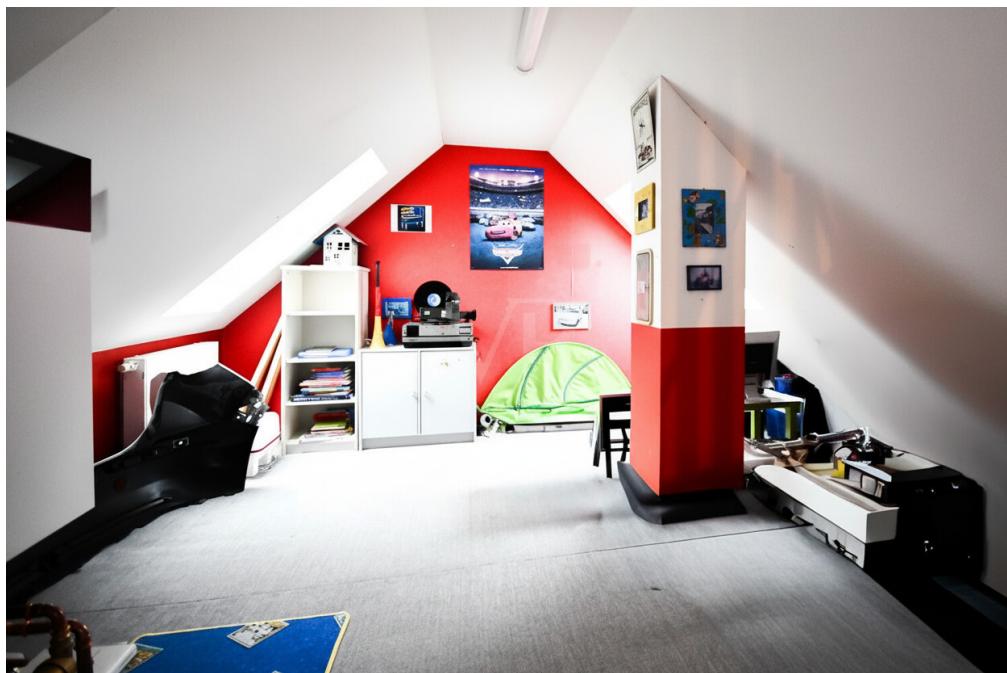
???????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

?? ??????



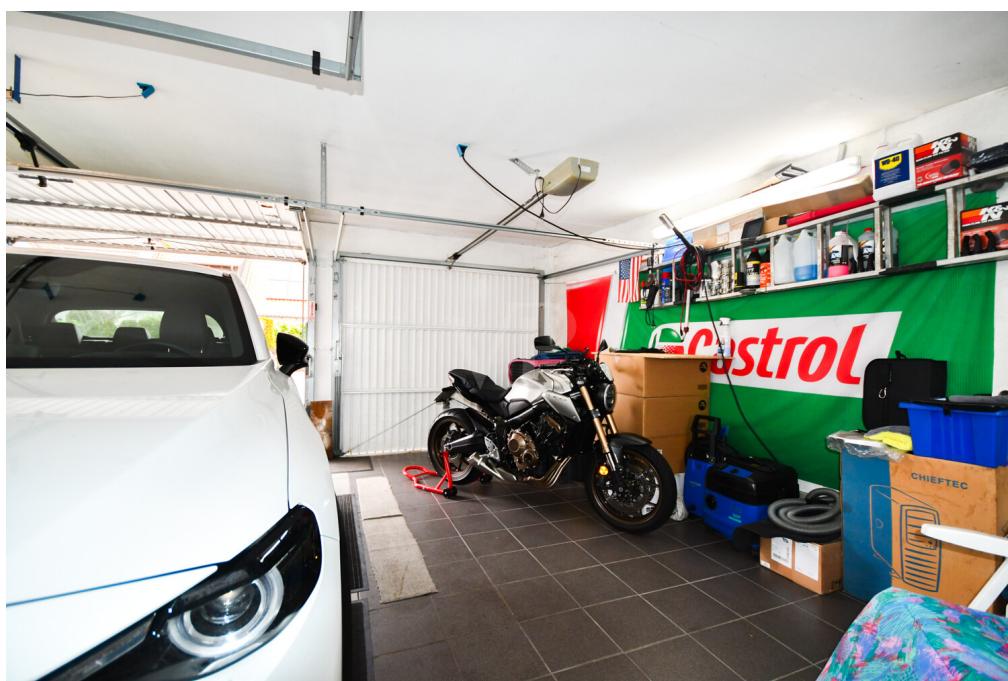
???????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

?? ??????



???????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

?? ??????



???????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

?? ??????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer  
Geschäftstelleninhaber

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

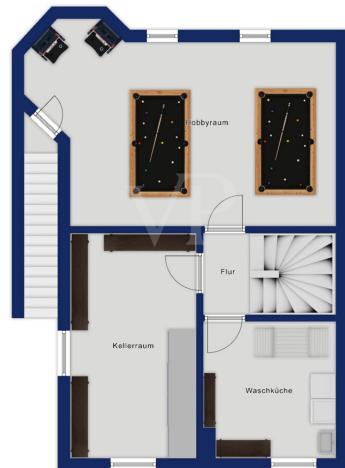
0911 - 97 90 188 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

???????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

??????







???? ? ??????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ?????, ??? ??  
???? ????, ??? ??????? ?? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ???????.

???????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

## ??? ????? ????????

Willkommen in dieser gepflegten Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage, die mit ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem rund 333 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Raum für individuelles Wohnen bietet. Das im Jahr 2001 errichtete Haus präsentiert sich dank regelmäßiger Instandhaltungen und gezielter Modernisierungen in einem überzeugenden Zustand und eignet sich ideal für Paare, Familien oder alle, die ein komfortables und großzügiges Zuhause schätzen.

Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, die sich auf vier Ebenen verteilen und damit ein besonders vielseitiges Raumangebot bieten. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller Eingangsbereich, von dem aus Sie den offen gestalteten Wohn- und Essbereich betreten. Der Esszimmerbereich ist mit einem kleinen Erker gestaltet. Die angrenzende Küche die im Kaufpreis enthalten ist bietet ausreichend Arbeits- und Stellfläche und ist zusätzlich mit einem kleinen Abstellraum ausgestattet. Das Erdgeschoss ist vollständig mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Der Außenbereich überzeugt mit einer nach Süd-West ausgerichteten Terrasse, die ideale Sonnenverhältnisse bis in die Abendstunden bietet. Der pflegeleicht angelegte Garten lässt Raum für individuelle Gestaltung und wird durch ein Gartenhäuschen mit ca. 9 m<sup>2</sup> Nutzfläche sinnvoll ergänzt.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Der Bodenbelag in den beiden Zimmern wurde 2022 durch Laminat erneuert, das Schlafzimmer ist mit Teppichboden ausgestattet. Das moderne Tageslichtbad ist mit Eckbadewanne und separater Dusche ausgestattet.

Das ausgebauten Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche sinnvoll und eignet sich ideal als großzügiges Hobby- oder Arbeitszimmer. Dank zahlreicher Fenster ist dieser Bereich besonders lichtdurchflutet und bietet eine angenehme, ruhige Atmosphäre.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2022 erneuert. Es handelt sich um eine hochwertige Viessmann-Heizung mit moderner App-Steuerung, die einen effizienten und komfortablen Heizbetrieb ermöglicht.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Hobbyraum mit über 30 m<sup>2</sup> im Keller, der dank separatem Eingang und Fußbodenheizung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

eröffnet, ob als Büro, Fitnessraum oder für ein platzintensives Hobby. Ergänzend bietet der voll nutzbare Keller weitere Abstell- und Nutzflächen.

Zum Haus gehört eine großzügige Doppelgarage mit viel Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder Werkzeuge. Auf dem Garagenboden ist ein Riss vorhanden, der bei der weiteren Nutzung oder individuellen Gestaltung zu berücksichtigen ist. Ergänzend stehen vor den Garagen noch zwei Außenstellplätze zur Verfügung.

Das Gebäude wurde in monolithischer Ziegelbauweise mit Liaplan Ultra 010 Planziegeln errichtet. Dieses hochwertige Mauerwerk aus gebranntem Ton mit integrierter Liapor-Dämmung steht für eine besonders langlebige und wertbeständige Bausubstanz, ein gesundes und ausgeglichenes Raumklima sowie sehr gute energetische Eigenschaften, ganz ohne zusätzliche Außendämmung.

Diese Doppelhaushälfte vereint einen soliden Grundriss, einen gepflegten und modernisierten Zustand sowie eine attraktive Wohnlage. Sie bietet eine ideale Basis für langfristig komfortables Wohnen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorteilen dieser Immobilie.

???????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

## ????????????? ??? ??????

- Monolithische Ziegelbauweise mit Liaplan Ultra 010 Planziegeln (Ziegel mit integrierter Liapor--Dämmung)
- Hochwertige Viessmann-Heizungsanlage aus dem Jahr 2022 mit moderner App-Steuerung
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten, im Kaufpreis enthalten, mit angrenzendem Abstellraum
- Repräsentativer Eingangsbereich mit Gäste-WC und separater Garderoben-Nische
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse
- Erdgeschoss mit komfortabler Fußbodenheizung
- Bodenbeläge in zwei Zimmern im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss im Jahr 2022 erneuert
- Großer, vielseitig nutzbarer Hobbyraum im Keller
- Ausgebautes, lichtdurchflutetes Dachgeschoss, ideal als Arbeits- oder Hobbybereich
- Großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang vom Garten

???????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

## ??? ??? ??? ????????

Die Doppelhaushälfte liegt im beliebten Markt Roßtal im mittelfränkischen Landkreis Fürth, einer familienfreundlichen und naturnahen Wohnlage mit hohem Wohnwert. Roßtal bietet als charmante Gemeinde mit ca. 10.000 Einwohnern eine ausgewogene Verbindung aus ländlicher Ruhe und guter städtischer Anbindung. Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten, ärztliche Versorgung sowie zahlreiche Freizeitangebote und Vereine sind im Ort verfügbar und schnell zu erreichen. Roßtal zeichnet sich durch eine lebendige Dorfgemeinschaft, vielfältige Sport? und Kulturangebote sowie zahlreiche Wander? und Radwege in der naturnahen Umgebung aus. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, über die nahegelegene Bahnstation Roßtal?Wegbrücke sowie Busverbindungen gelangen Sie in kurzer Zeit nach Nürnberg, Fürth und Zirndorf, was das Wohngebiet auch für Pendler attraktiv macht.

Die konkrete Lage besticht durch ihre ruhige, gewachsene Wohnlage mit guter Erreichbarkeit aller wichtigen täglichen Ziele zu Fuß oder mit dem Rad. Bushaltestellen und Nahversorgung sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zum Ortskern schafft kurze Wege zu Supermärkten, Bäckerei, Apotheke, Schule und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs, während die Wohnlage selbst von einer angenehmen Nachbarschaft und hoher Lebensqualität geprägt ist.

???????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 96.57 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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

???????? ?????: 25369068 - 90574 Roßtal

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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