

Roth

Το σπίτι του μέλλοντος! Οικογένεια, επιχείρηση και χαλάρωση κάτω από την ίδια στέγη σε κορυφαίας ποιότητας κατασκευή! Δυνατότητα διαβίωσης για πολλές γενιές.

Αριθμός ακινήτου: 25431020



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 799.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 290 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 679 m²

Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25431020
Επιφάνεια	ca. 290 m ²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	6
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	2011

Τιμή αγοράς	799.000 EUR
οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 172 m ²
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Γεωθερμία	Τελική ζήτηση ενέργειας	38.26 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	19.11.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρικό	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2011

Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

Το ακίνητο



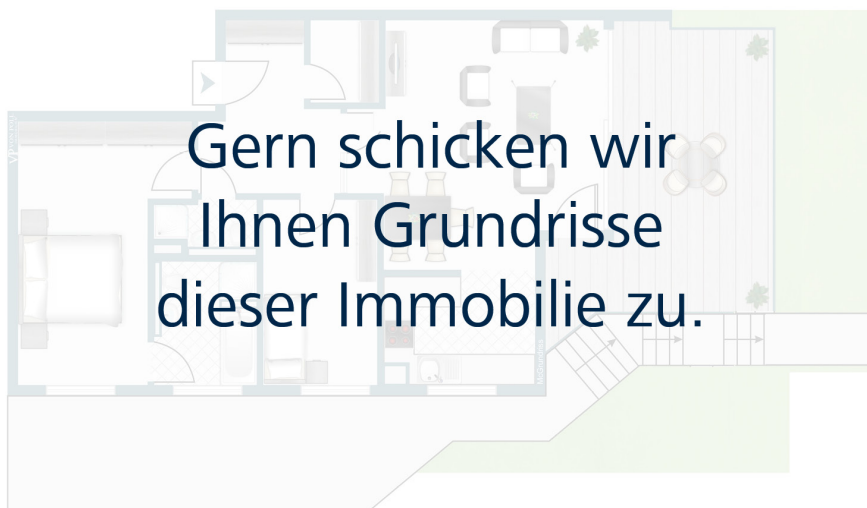
Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

Το ακίνητο



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 | www.von-poll.com/schwabach-roth

Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

Μια πρώτη εντύπωση

Ρίξτε μια ματιά τριγύρω! Η εικονική περιήγηση 360 μοιρών του σπιτιού και του γραφείου το καθιστά εφικτό! Αυτό το σπίτι είναι κάτι περισσότερο από τέσσερις τοίχοι – είναι ένα μέρος όπου δημιουργούνται αναμνήσεις, όπου η ζωή μοιάζει με το σπίτι σας! Καλώς ήρθατε στο νέο σας σπίτι – μια μονόχωρη κατοικία με αγάπη, χτισμένη το 2011, που προσφέρει περίπου 178 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε τρεις ορόφους, παρέχοντας χώρο για άνεση, χαρά και προσωπική ανάπτυξη. Θα νιώσετε την ιδιαίτερη ατμόσφαιρα μόλις μπείτε: Το ισόγειο σας καλωσορίζει με μια ανοιχτή, φωτεινή διαβίωση που συνδυάζει αρμονικά το μαγείρεμα, το φαγητό και την κοινωνικοποίηση. Η μοντέρνα κουζίνα σας προσκαλεί να μαγειρέψετε μαζί, η τραπεζαρία διαθέτει τζάκι, ενώ ο διπλανός χώρος καθιστικού, με την ατμόσφαιρα που θυμίζει χειμερινό κήπο, ενθαρρύνει τη χαλάρωση και την ευεξία. Μεγάλα παράθυρα ανοίγουν στη βεράντα και τον κήπο – τον πράσινο παράδεισό σας ακριβώς έξω από την πόρτα. Ένα επιπλέον δωμάτιο προσφέρει ευελιξία – είτε ως δωμάτιο επισκεπτών, γραφείο είτε ως καταφύγιο. Ένα κομψό μπάνιο με ντους και ξεχωριστή τουαλέτα επισκεπτών συμπληρώνουν το ισόγειο. Ο επάνω όροφος προσφέρει τρία ευρύχωρα υπνοδωμάτια – καταφύγια ηρεμίας και γαλήνης – καθώς και ένα κομψό, μοντέρνο κυρίως μπάνιο με υψηλής ποιότητας εξαρτήματα. Και αν ψάχνετε για ακόμα περισσότερο χώρο για να πραγματοποιήσετε τις ιδέες σας, η ανακαινισμένη σοφίτα είναι έτοιμη να απελευθερώσει τα όνειρά σας για εσωτερική διακόσμηση. Στο υπόγειο, σας περιμένει ο προσωπικός σας χώρος ευεξίας: η σάουνα προσφέρει ώρες χαλάρωσης μετά από μια κουραστική μέρα – ένα μέρος μόνο για να χαλαρώσετε και να αναζωογονηθείτε. Αυτό το καταφύγιο ευεξίας διαθέτει επίσης ντους και άφθονο χώρο για χαλάρωση. Δίπλα στην μονοκατοικία βρίσκεται ένα ξεχωριστό κτίριο (κατασκευής 2000) με περίπου 87 τ.μ. αξιοποιήσιμου χώρου, το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ευέλικτα ως γραφείο ή χώρος διαβίωσης. Αποτελείται από δύο δωμάτια, έναν χώρο υποδοχής με κουζίνα και ένα γκαράζ με τρεις

θέσεις στάθμευσης και ένα εργαστήριο. Το κτίριο γραφείων συνδέεται με την μονοκατοικία μέσω ενός διαδρόμου στον επάνω όροφο, διευρύνοντας τις δυνατότητες και προσφέροντας ακόμη μεγαλύτερη ευελιξία. Όλα είναι στη θέση τους εδώ για διαβίωση πολλών γενεών! Αυτός ο συνδυασμός ενός κτιρίου κατοικιών υψηλής ποιότητας και ενός ευέλικτα αξιοποιήσιμου εμπορικού χώρου είναι ιδανικός για αγοραστές που εκτιμούν την ποιότητα, την άνεση και τις ευέλικτες επιλογές χρήσης. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του ακινήτου είναι η βιώσιμη παροχή ενέργειας μέσω ενός σύγχρονου γεωθερμικού συστήματος θέρμανσης. Με την εξαιρετική ενεργειακή του βαθμολογία A, όχι μόνο εξασφαλίζει ένα ευχάριστο εσωτερικό κλίμα όλο το χρόνο, αλλά και χαμηλό λειτουργικό κόστος. Αυτή η μορφή παραγωγής ενέργειας είναι ιδιαίτερα φιλική προς το περιβάλλον και κάνει τη ζωή όχι μόνο άνετη, αλλά και ανθεκτική στο μέλλον και εξοικονομώντας πόρους.

Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Grunddaten:

Grundstücksfläche: 679 m²

Wohnfläche Einfamilienhaus: ca. 205 m²

Nutzfläche Einfamilienhaus: ca. 95

Gewerbefläche: ca. 87 m²

Nutzfläche Gewerbefläche: ca. 75m²

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.

Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 38.26 kwh/(m²*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.

Αριθμός ακινήτου: 25431020 - 91154 Roth

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com