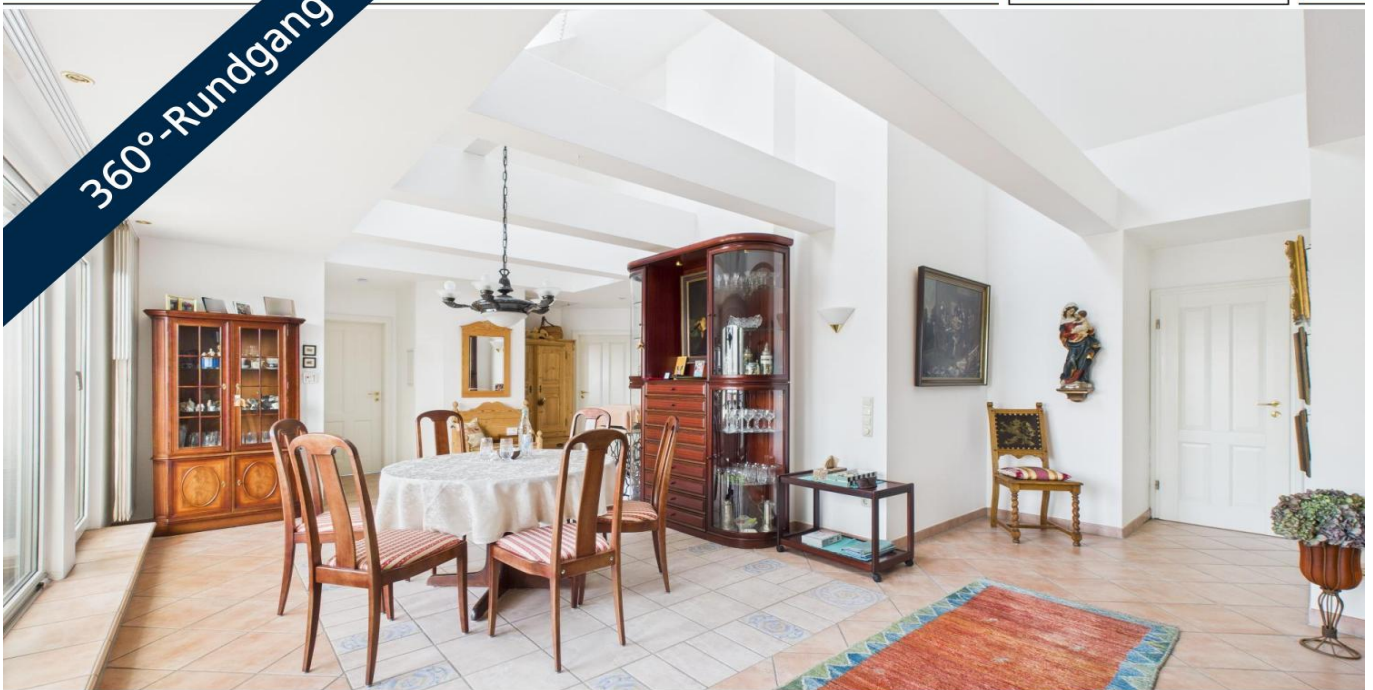


Roth

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

???????? ??: 25431035

360°-Rundgang

www.von-poll.com???? ??: 398.000 EUR • ??: ca. 121 m² • ??: 4

??????? ????????: 25431035 - 91154 Roth

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25431035 - 91154 Roth

?? ??? ??????

???????? ?????????	25431035	???? ?????	398.000 EUR
????????	ca. 121 m²	????????	??????
????????	4	????????	Käuferprovision
?????????? ??	3		beträgt 3,57 % (inkl.
????????			MwSt.) des
????????	2		beurkundeten
???? ?????????	1995	??????	Kaufpreises
????? ?????????	1 x ????????? ??	??????	??????
	???????????, 1 x	????????????????	ca. 20 m²
	??????	?????	
		??????	WC ??????????,
			????????????
			????????, ????????

???????? ?????????: 25431035 - 91154 Roth

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	106.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.02.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ?????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1995

???????? ?????????: 25431035 - 91154 Roth

?? ?????????



???????? ?????: 25431035 - 91154 Roth

?? ???????



???????? ?????????: 25431035 - 91154 Roth

?? ????????



???????? ?????????: 25431035 - 91154 Roth

?? ????????



???????? ?????????: 25431035 - 91154 Roth

?? ????????



???????? ?????????: 25431035 - 91154 Roth

?? ?????????



???????? ??: 25431035 - 91154 Roth

?? ???????



VON POLL
IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth

???????? ?????????: 25431035 - 91154 Roth

?? ?????????

VON POLL
IMMOBILIEN

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

VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



???????? ?????????: 25431035 - 91154 Roth

?? ????????



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

???????? ??????????: 25431035 - 91154 Roth

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

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.

???????? ?????????: 25431035 - 91154 Roth

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

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

??????? ?????????: 25431035 - 91154 Roth

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

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.

??????? ?????????: 25431035 - 91154 Roth

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

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25431035 - 91154 Roth

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

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

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

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

www.von-poll.com