

Röthenbach an der Pegnitz

??????? ?? ????? **James Bond** - ????? ?????????????? ??
??????? ?????????? ?? 7 ?????? ?????????????? ?? ???????

Αριθμός ακινήτου: 25269010



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 740.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 316 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.050 m²

Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

?? ??? ??????

?????? ????????	25269010
??????????	ca. 316 m²
????? ??????	????????????? ??????
?????????	7
?????????	2
???? ????????????	1973
????? ????????????	3 x ??????????? ?????? ?????????????, 6 x ???????

????? ????????	740.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2024
????????? ??????????????	?????????
?????????????????????	ca. 223 m²
??????	?????????, WC ?????????????, ???????, ???????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

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

????????? ?????????	?????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	????	?????? ??????? ??????????	135.84 kWh/m ² a
?????????? ?????????????? ?????? ??	01.04.2035	????????? ????????????? ?????????	E
???? ??????????	????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1973

Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

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

T.: 09187 - 92 83 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/nuernberger-land

VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP VON POLL
FINANCE

Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen

Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

??????



Exposéplan, nicht maßstäblich





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

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

- * Ansprechender "Split-Level"-Grundriss mit "Wohnhalle"
- * 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster, teilw. bodentief mit elektr. Rollos
- * Ölzentralheizung mit Außenerdtank und Fußbodenheizung
- * Fliesenböden in den Dielen, Bädern, Küche, Wohnbereich, Kellerräumen, teilweise 2024 bereits erneuert, Treppenhaus in Marmor, Kinderzimmer mit Teppich bzw. Laminat
- * Kabel und SAT-TV
- * 2 Tageslicht-Bäder jeweils mit WB's , WC und Wanne bzw. bodentiefer Dusche
- * 2 separate WC's
- * halboffene Küche mit Einbauküche
- * Schwimmhalle mit Solarthermie Beckenwasser und Gegenstromanlage, sowie moderner Technik bzgl. Beheizung und Belüftung - zu Wohnraum umfunktionierbar
- * Wandtresor, Wäscheabwurf, ... uvm.
- * 2 Südterrassen und 1 überdachter Freisitz
- * großzügiger Untergeschoss-Bereich
- * 5 Garagen vor dem Haus, teilw. beheizt, 2 Garagen hintereinander als "Tiefgarage"
- * Garagenunterkellerung als großzügiger Lagerbereich mit Waschraum und WC
- * Regelmäßige Renovierungen von 1994 bis 2025 gerne auf Anfrage

Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

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

Das Anwesen befindet sich in zentraler Röthenbach-Wohnlage in gut situierter Nachbarschaft.

Die Stadt Röthenbach an der Pegnitz im Landkreis Nürnberger Land besteht aus 7 Gemeindeteilen und ist von der Stadt Lauf an der Pegnitz nur 4 km entfernt. Gesamt hat Röthenbach ca. 12.600 Einwohner und somit sämtliche für eine Stadt übliche infrastrukturelle Einrichtungen des täglichen Bedarfs samt weiterführender Schulen.

Röthenbach selbst hat in geringer Entfernung Anschluss an die Autobahnen A3 (AS Nürnberg-Mögeldorf), A9, (AS Lauf-Süd), sowie A6 (AS Altdorf bei Nürnberg/Leinburg).

Durch die Stadt verläuft die Staatsstraße 2241, die zur Stadtmitte Nürnberg (Hauptbahnhof) führt. Über die einzige Pegnitzbrücke gelangt man in die Nachbargemeinde Rückersdorf, durch das die entlang des rechtsseitigen Pegnitzufers geführte Bundesstraße 14 verläuft.

Röthenbach liegt an der Bahnstrecke Nürnberg–Irrenlohe, die Stadt ist mit der S-Bahnlinie S2, Streckenast Nürnberg-Hartmannshof, erreichbar. Innerhalb des Stadtgebiets befinden sich der Bahnhof Röthenbach (Pegnitz) und die zwei Haltepunkte Röthenbach-Steinberg und Röthenbach-Seespitze.

Die nahegelegenen Pegnitzauen, sowie auch Wiesen und Wälder laden zum Joggen, Radfahren und Spaziergehen ein. Der nächste Kinderspielplatz ist auch nur 2 Gehminuten vom Haus entfernt.

Kurzum: Tolle Wohn- und Geschäftslage inmitten hervorragender Infrastruktur in der Nürnberger Metropolregion.

Αριθμός ακινήτου: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 135.84 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25269010 - 90552 Röthenbach an der Pegnitz

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

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

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf
Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

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

www.von-poll.com