

Roth

**A jövő otthona! Család, vállalkozás és pihenés egy fedél alatt, kiváló minőségű kivitelezésben! Több generáció együttélése is lehetséges.**

**VP azonosító: 25431020**



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

**VÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 290 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 679 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25431020 - 91154 Roth**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25431020 - 91154 Roth

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 25431020               |
| Hasznos lakótér | ca. 290 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 6                      |
| Fürdoszobák     | 2                      |
| Építés éve      | 2011                   |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 799.000 EUR                                                                        |
| Ház                  | Családi ház                                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,00 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszerű                                                                            |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                            |
| Hasznos terület      | ca. 172 m <sup>2</sup>                                                             |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Szauna, Kandalló,<br>Beépített konyha                        |

VP azonosító: 25431020 - 91154 Roth

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | Geotermia     |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 19.11.2034    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 38.26 kWh/m²a           |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | A                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 2011                    |

**VP azonosító: 25431020 - 91154 Roth**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431020 - 91154 Roth**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431020 - 91154 Roth**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431020 - 91154 Roth

## Az ingatlan



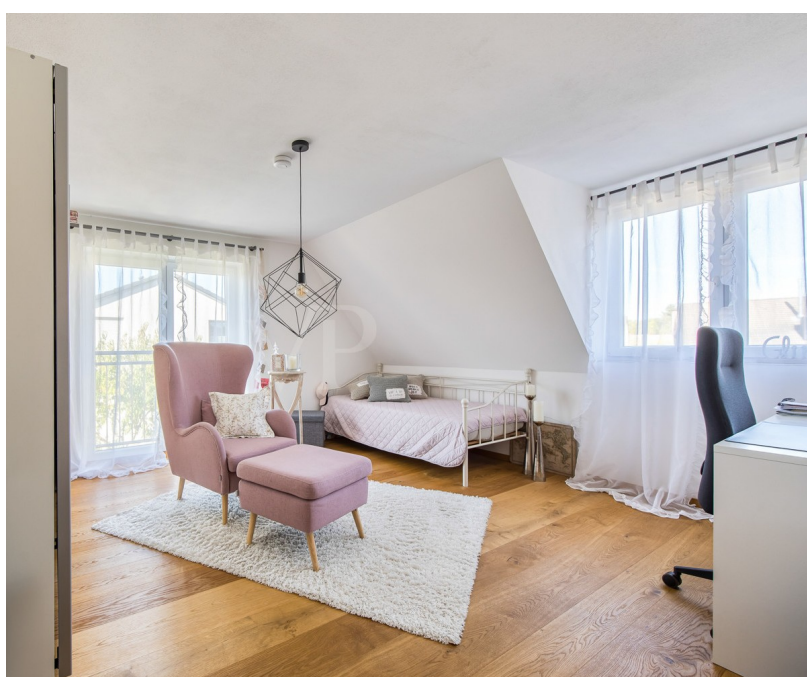
**VP azonosító: 25431020 - 91154 Roth**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431020 - 91154 Roth**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431020 - 91154 Roth**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431020 - 91154 Roth**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431020 - 91154 Roth

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431020 - 91154 Roth**

## Az ingatlan



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/schwabach-roth](http://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](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

**VP azonosító: 25431020 - 91154 Roth**

## Az első benyomás

Nézz körül! A ház és az iroda 360 fokos virtuális túrája lehetővé teszi! Ez a ház több, mint négy fal – ez egy hely, ahol emlékek születnek, ahol az élet otthonosnak érződik! Üdvözljük új otthonában – egy szeretettel tervezett, 2011-ben épült családi házban, amely körülbelül 178 m<sup>2</sup> lakóteret kínál három szinten, teret biztosítva a kényelemnek, az örömmek és a személyes fejlődésnek. Már belépve megérzi a különleges hangulatot: A földszint egy nyitott, világos életteret kínál, amely harmonikusan ötvözi a fozést, az étkezést és a társasági életet. A modern konyha közös fozésre csábít, az étkezőben kandalló található, míg a szomszédos nappali télikertszerű hangulatával a pihenésre és a jólétre ösztönöz. A nagy ablakok a teraszra és a kertre nyílnak – az Ön zöld paradicsoma közvetlenül az ajtó előtt. Egy további szoba rugalmasságot kínál – akár vendégszobaként, irodaként vagy pihenohelyként is használható. Az elegáns, zuhanyzós fürdőszoba és egy külön vendég WC teszi teljessé a földszintet. A felső szinten három tágas hálószoba található – a béke és a nyugalom oázisai –, valamint egy stílusos, modern, minőségi berendezéssel felszerelt fő fürdőszoba. Ha pedig még több helyre vágyik elképzelései megvalósításához, az átalakított tetőtér készen áll arra, hogy szabadjára engedje belsőépítészeti álmait. Az alagsorban várja saját, személyes wellness-részlege: a szauna órákig tartó kikapcsolódást kínál egy hosszú nap után – egy hely, ahol csak Ön ellazulhat és feltöltődhet. Ez a wellness-részleg zuhanyzóval és boséges pihenohellyel is rendelkezik. A családi ház mellett egy különálló épület (2000-ben épült) található, körülbelül 87 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel, amely rugalmasan használható irodaként vagy lakótérként. Két szobából, egy konyhával ellátott recepcióból, valamint egy három parkolóhellyel és egy muhellyel rendelkező garázból áll. Az irodaház az emeleten egy átjárón keresztül kapcsolódik a családi házhoz, ami bővíti a lehetőségeket és még nagyobb rugalmasságot kínál. Itt minden adott a többgenerációs együttéléshez! A kiváló minőségű lakóépület és a rugalmasan használható üzlethelyiségek kombinációja ideális azoknak a vásárlóknak, akik értékelik a minőséget, a kényelmet és a sokoldalú felhasználási lehetőségeket. Az ingatlan egyik különlegessége a fenntartható energiaellátás egy modern geotermikus fűtési rendszeren keresztül. Kiváló, A energiahatékonysági besorolásával nemcsak kellemes beltéri klímát biztosít egész évben, hanem alacsony üzemeltetési költségekkel is büszkélkedhet. Ez az energiatermelési forma különösen környezetbarát, és nemcsak kényelmessé, hanem jövőbiztossá és erőforrás-takarékossá is teszi az életet.

**VP azonosító: 25431020 - 91154 Roth**

## Részletes felszereltség

### Grunddaten:

Grundstücksfläche: 679 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Einfamilienhaus: ca. 205 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Einfamilienhaus: ca. 95

Gewerbefläche: ca. 87 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Gewerbefläche: ca. 75m<sup>2</sup>

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, Porphyrt

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.**

**VP azonosító: 25431020 - 91154 Roth**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25431020 - 91154 Roth**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 38.26 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**VP azonosító: 25431020 - 91154 Roth**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Jörg Muskat**

---

**Kappadocia 9, 91126 Schwabach**

**Tel.: +49 9122 - 88 59 168**

**E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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