

Roth – Eckersmühlen

Tervezze meg otthonát! Innovatív héjszerkezet  
belső medencével és generációkon átívelő térrel!

VP azonosító: 25431025



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

VÉTELÁR: 739.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 206,92 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 722 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

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

VP azonosító: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Áttekintés

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| VP azonosító    | 25431025                  |
| Hasznos lakótér | ca. 206,92 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto                |
| Szobák          | 7                         |
| Hálósobák       | 5                         |
| Fürdoszobák     | 2                         |
| Építés éve      | 2020                      |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 739.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 163 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség        | Erkély                                                                    |

VP azonosító: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Áttekintés: Energia adatok

|                         |                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| Futési rendszer         | Padlófűtés                                          |
| Energiaforrás           | Geotermikus                                         |
| Energetikai információk | Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban. |

VP azonosító: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Az ingatlan



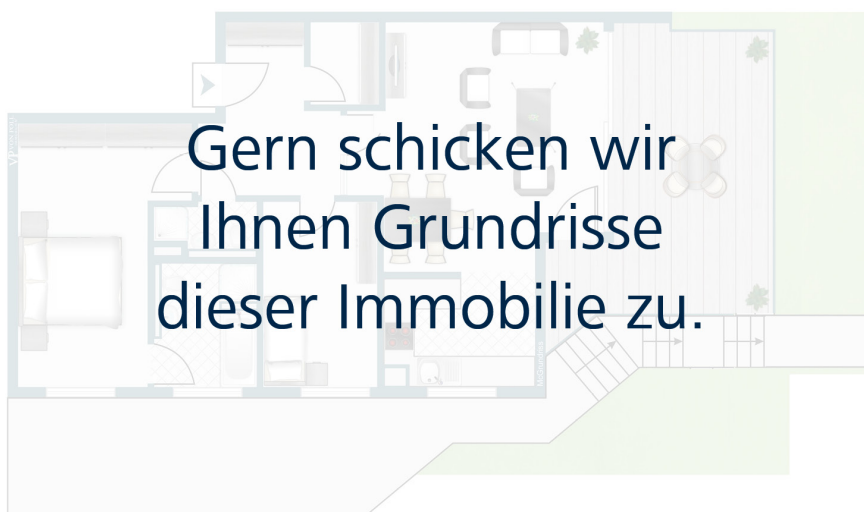
VP azonosító: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Az ingatlan



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



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

VP azonosító: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Az ingatlan



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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)



VON POLL  
FINANCE

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



VP azonosító: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Az első benyomás

Ez a kétszintes, több mint 200 m<sup>2</sup>-es tervezett lakóterülettel rendelkező családi ház a modern építkezést kivételes lakhatási kényelemmel ötvözi – ritka lehetőség arra, hogy a legmagasabb színvonalú otthonra tegyen szert. Szakértelemmel és aprólékos gondossággal épült, az alapok már megvannak: kiváló minőségű muszaki rendszerek és masszív szerkezet, amelyek nyugalmat biztosítanak. Most rajtad múlik, hogy saját elképzelésed szerint alakítsd ki a belső teret, és személyes stílust adj a háznak. Minden engedély megadva van – megkíméled magad egy teljesen új építésű ház kihívásaitól. Akár tágas családi otthonról, akár többgenerációs megoldásról van szó – ez a ház számos lehetőséget kínál. A földszinten egy kb. 65 m<sup>2</sup>-es, kétszobás apartman található. Mellette található a privát wellness-részleg, az ingatlan abszolút fénypontja: egy tágas, fedett úszómedence szaunával csábít a kikapcsolódásra és a kikapcsolódásra. Itt magad mögött hagyhatod a mindennapokat, vagy akár kereskedelmi célokra is használhatod a helyiséget, például úszásoktatásra. Közvetlenül mellette található a kb. 22 m<sup>2</sup>-es télikert. A felső szinten egy teljesen önálló, külön bejáratú lakóegység található – tökéletes többgenerációs együttélésre, vendégek elszállásolására, vagy akár egy kényelmes nagymamalakás kialakítására. Több hálószoba, egy fürdőszoba és egy tágas nappali bőséges teret biztosít az egyéniség és a kényelem számára. A ház teljes pincével rendelkezik, amely nemcsak rengeteg tárolóhelyet kínál, hanem az épület összes muszaki rendszerének is helyet biztosít. Egy dupla garázs (kb. 55 m<sup>2</sup>) teszi teljessé a kínálatot, amely két jármű kényelmes befogadására alkalmas, és további tárolási lehetőséget biztosít. Ez a ház nemcsak méretével, hanem sokoldalúságával és átgondolt kialakításával is lenyűgöző – egy olyan hely, ahová megérkezve otthon érezheti magát.

VP azonosító: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Részletes felszereltség

Technische Details :

Baujahr: 2019 (Rohbauzustand)

Wellnessbereich:

Schwimmbad: Fläche ca. 75 m², Poolgröße 4,00 x 6,00 m.

Wellnessbereich: Integrierte Sauna.

Wintergarten: An das Haus angebaut, Fläche ca. 22,37 m², mit isolierter Decke und ökologischem Gründach.

Technische Ausstattung und Energieeffizienz:

Heizung: ISOTHERMIE-Anlage (VIESMANN VITOSOLIC 300), Nennleistung ca. 16 kW, in Betrieb.

Wärmepumpe: Sole-Wasser-Wärmepumpe (15 kW, 1-stufig) für Heizungsunterstützung, angeschlossen an ein Erdwärmesystem mit Tiefensonden, wie bereits in Haus 15a.

Wärmespeicher: 800-Liter-Schicht-Speicher für Warmwasser und Heizungsunterstützung.

Hocheffizienz-Pumpen (WILO): Installiert und in Betrieb, Versorgung für Fußbodenheizung, Schwimmbad und Trinkwasserheizmodul.

Fenster: 3-fach Isolierverglasung (k-Wert 0,92) im gesamten Haus, elektrische Rollläden mit Qualitätsmotoren in allen Fenstern.

Schwimmbadfenster: Hermetisch dicht, um Schweißwasser und Kältebrücken zu verhindern.

Dämmung: Außenwände aus Poroton-Ziegeln (36 cm) mit zweischichtigem Außenputz (Mineralputz), kombinierte Hochleistungsdämmung und 3-fach-Verglasung für herausragende Energieeffizienz.

Dachkonstruktion: Doppeldeckung mit Tonziegeln, wasserfeste Guttex-Dämmung (30 mm), Sparrendämmung (150 mm) – kann je nach Ausbauwunsch ergänzt oder entfallen.

Elektroinstallation:

Verlegung: 50 % der Elektroinstallation ist bereits in den Geschossdecken verlegt, alle Kabelzuleitungen sind vorhanden.

Hausanschlüsse:

Wasseranschluss: Bereits fertiggestellt.

Stromanschluss: Haus- und Wärmestromanschlüsse vorbereitet.

Abwassersystem: Doppel-Rückschlag-Stauklappe (KESSEL), Versickerung des Dachflächenwassers über Rygolen unter der Bodenplatte (keine Versiegelungsabgabe).

Dämmung und Wandaufbau:

Außenwände: Poroton-Ziegel (36 cm Wandstärke), innen und außen zweischichtiger Putz.

Geschossdecke: Isolierte OSB-Platten (30 mm) zwischen Obergeschoss und Dach.

Bodenentwässerung: Drainagerohre unter der Bodenplatte.

Optionen für den Dachausbau:

Offener Dachstuhl: Der Dachstuhl aus DUO-Holz kann als offener Dachstuhl ohne Zwischendecke ausgeführt werden oder auf Wunsch mit einer OSB-Zwischendecke, die als zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann.

Dämmung: Je nach Ausbauwunsch kann die Sparrendämmung in der Dachschräge (150 mm) eingesetzt werden oder entfallen, falls eine Zwischendecke eingebaut wird.

**VP azonosító: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen**

## Minden a helyszínról

Diese Immobilie liegt im idyllischen Eckersmühlen, einem charmanten Ortsteil im Landkreis Roth, und vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Schönheit des Landlebens sowie die schnelle Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Eingebettet in malerische Landschaften genießen Sie hier naturnahe Erholung, während Sie über die B2 und die Autobahn A9 die Nürnberger Innenstadt in nur rund 30 Minuten erreichen. Auch der Bahnhof in Roth bietet Ihnen regelmäßige und bequeme Zugverbindungen in die Region.

Das Fränkische Seenland mit seinen sanften Hügeln und weiten Wäldern umgibt Ihr neues Zuhause. Besonders der nahegelegene Rothsee lädt zu entspannten Spaziergängen, sportlichen Radtouren oder erlebnisreichen Tagen am Wasser ein. Naturliebhaber finden im Naturpark Altmühltal zusätzliche Rückzugsorte, die Erholung pur versprechen.

Eckersmühlen selbst besticht durch eine familienfreundliche Infrastruktur. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, während die Stadt Roth mit ihrem vielseitigen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und kulturellen Veranstaltungen für Abwechslung und Lebensqualität sorgt.

Diese Lage ist nicht nur ein Paradies für Familien und Naturfreunde, sondern dank der hervorragenden Verkehrsanbindung auch ideal für Berufspendler. Zudem macht die stabile wirtschaftliche Entwicklung der Region die Immobilie zu einer attraktiven und zukunftssicheren Investition.

VP azonosító: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## További információ / adatok

**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: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## 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)