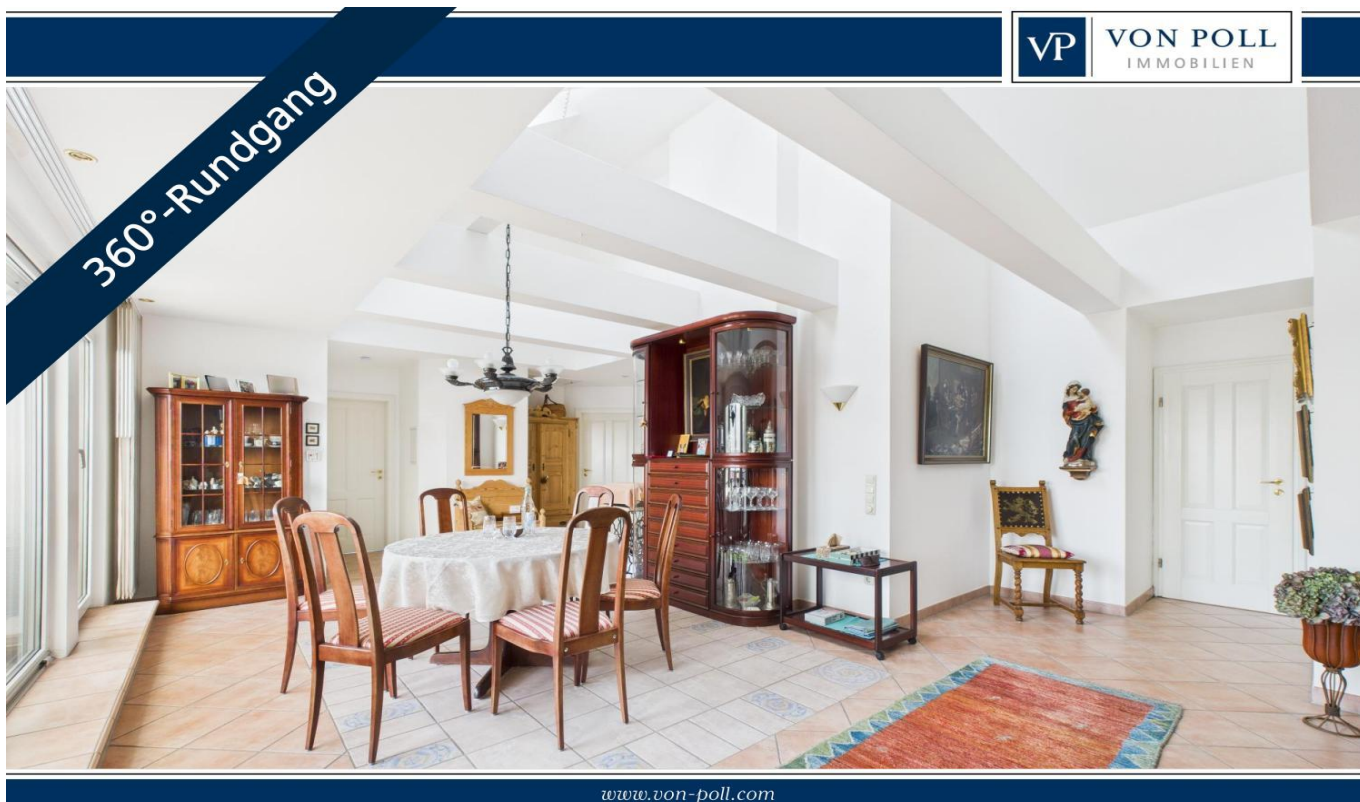


Roth

Elegáns, 4 szobás apartman loggiával és lenyugözo kilátással – Roth háztetői felett élve

VP azonosító: 25431035

www.von-poll.comVÉTELÁR: 398.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 121 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25431035 - 91154 Roth

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

VP azonosító: 25431035 - 91154 Roth

Áttekintés

VP azonosító	25431035
Hasznos lakótér	ca. 121 m ²
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1995
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	398.000 EUR
Lakás	Penthouse
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 20 m ²
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25431035 - 91154 Roth

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.02.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	106.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 25431035 - 91154 Roth

Az ingatlan



VP azonosító: 25431035 - 91154 Roth

Az ingatlan



VP azonosító: 25431035 - 91154 Roth

Az ingatlan



VP azonosító: 25431035 - 91154 Roth

Az ingatlan



VP azonosító: 25431035 - 91154 Roth

Az ingatlan



VP azonosító: 25431035 - 91154 Roth

Az ingatlan



VP azonosító: 25431035 - 91154 Roth

Az ingatlan



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

VP azonosító: 25431035 - 91154 Roth

Az ingatlan

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



VP azonosító: 25431035 - 91154 Roth

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

VP azonosító: 25431035 - 91154 Roth

Az első benyomás

A lakás Roth csendes, mégis központi lakóövezetében található, és világos építészeti stílusával, valamint tágas, nyitott tere elrendezésével lenyugózó. Egy jól karbantartott, összesen öt lakásos társasház legfelső emeletén található, a tágas, délnyugatra néző ablakoknak köszönhetően különösen világos és barátságos légkört kínál. Négy szobára oszlik, ahonnan egy tágas nappali és étkező nyílik egy nagy loggiára, amely tökéletes a kikapcsolódásra az esti napsütésben. Tiszta időben akár a nürnbergi tévétorony is látható innen. A különálló konyha modern dizájnnal rendelkezik, és kiváló minőségű beépített szekrényekkel van felszerelve, amelyek a vételárban benne vannak. A fő hálószobát egy különálló fürdőszoba egészíti ki, míg két további szoba rugalmasan használható gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként. A nyitott tere nappali és étkező részét tovább fokozzák az elektromos működtetésű tetőablakok, amelyek kiváló természetes fényt és kényelmes működtetést biztosítanak. A magas mennyezet és a kiegészítő tetőtér kivételes tágasságérzetet kelt, és praktikus tárolási lehetőséget kínál. Az olyan jellemzők, mint a padlófűtés, a hatékony gázfűtési rendszer, az elektromos napellenző és a masszív szerkezet hangsúlyozzák a különleges tetőtéri lakás magas életszínvonalát.

VP azonosító: 25431035 - 91154 Roth

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25431035 - 91154 Roth

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25431035 - 91154 Roth

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25431035 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com