

Roth

**La casa del futuro! Famiglia, lavoro e relax sotto lo stesso tetto, in una struttura di alta qualità! Possibilità di vivere insieme a più generazioni.**

*Codice oggetto: 25431020*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 290 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 679 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25431020 - 91154 Roth**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25431020 - 91154 Roth**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25431020               |
| Superficie netta    | ca. 290 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 6                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 2011                   |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 799.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 172 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile         |

**Codice oggetto: 25431020 - 91154 Roth**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
|-----------------------------------------|-------------|
| Riscaldamento                           | Geotermia   |
| Certificazione energetica valido fino a | 19.11.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   |

| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Consumo energetico                                    | 38.26 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2011                             |

Codice oggetto: 25431020 - 91154 Roth

## La proprietà



Codice oggetto: 25431020 - 91154 Roth

## La proprietà



**Codice oggetto: 25431020 - 91154 Roth**

## La proprietà



Codice oggetto: 25431020 - 91154 Roth

## La proprietà



Codice oggetto: 25431020 - 91154 Roth

## La proprietà



Codice oggetto: 25431020 - 91154 Roth

## La proprietà



Codice oggetto: 25431020 - 91154 Roth

## La proprietà



Codice oggetto: 25431020 - 91154 Roth

## La proprietà



Codice oggetto: 25431020 - 91154 Roth

## La proprietà



**Codice oggetto: 25431020 - 91154 Roth**

## La proprietà



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)

**Codice oggetto: 25431020 - 91154 Roth**

## Una prima impressione

Date un'occhiata in giro! Il tour virtuale a 360 gradi della casa e dell'ufficio lo rende possibile! Questa casa è più di quattro semplici mura: è un luogo dove nascono ricordi, dove la vita sembra di essere a casa! Benvenuti nella vostra nuova casa: una casa indipendente progettata con cura, costruita nel 2011, che offre circa 178 m<sup>2</sup> di spazio abitabile distribuito su tre piani, offrendo spazio per comfort, gioia e crescita personale. Sentirete l'atmosfera speciale non appena entrerete: il piano terra vi accoglie con un concetto di soggiorno aperto e luminoso che combina armoniosamente cucina, sala da pranzo e socializzazione. La moderna cucina vi invita a cucinare insieme, la sala da pranzo è dotata di camino, mentre la zona giorno adiacente, con la sua atmosfera da veranda, incoraggia il relax e il benessere. Ampie finestre si aprono sulla terrazza e sul giardino: il vostro paradiso verde proprio fuori dalla porta. Un'ulteriore stanza offre flessibilità, che sia come camera per gli ospiti, ufficio o rifugio. Un elegante bagno con doccia e un WC separato per gli ospiti completano il piano terra. Il piano superiore offre tre spaziose camere da letto, oasi di pace e tranquillità, e un elegante e moderno bagno padronale con sanitari di alta qualità. E se cercate ancora più spazio per realizzare i vostri sogni, la soffitta ristrutturata è pronta a dare libero sfogo ai vostri sogni di interior design. Nel seminterrato, vi aspetta la vostra area benessere personale: la sauna offre ore di relax dopo una lunga giornata, un luogo dove potrete rilassarvi e ricaricarvi. Questo rifugio benessere dispone anche di una doccia e di ampi spazi per il relax. Adiacente alla casa indipendente si trova un edificio separato (costruito nel 2000) con circa 87 m<sup>2</sup> di superficie utile, che può essere utilizzato in modo flessibile come ufficio o come spazio abitativo. Comprende due stanze, una reception con cucina e un garage con tre posti auto e un'officina. L'edificio adibito a uffici è collegato alla casa indipendente tramite un passaggio al piano superiore, ampliando le possibilità e offrendo una flessibilità ancora maggiore. Qui è tutto pronto per una vita multigenerazionale! Questa combinazione di un edificio residenziale di alta qualità e di uno spazio commerciale flessibile è ideale per gli acquirenti che apprezzano la qualità, il comfort e la versatilità d'uso. Un punto di forza dell'immobile è l'approvvigionamento energetico sostenibile tramite un moderno sistema di riscaldamento geotermico. Con la sua eccellente classe energetica A, non solo garantisce un clima interno piacevole tutto l'anno, ma vanta anche bassi costi di gestione. Questa forma di produzione di energia è particolarmente rispettosa dell'ambiente e rende la vita non solo confortevole, ma anche a prova di futuro e rispettosa delle risorse.

**Codice oggetto: 25431020 - 91154 Roth**

## Dettagli dei servizi

### 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, Porphy

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.**

**Codice oggetto: 25431020 - 91154 Roth**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25431020 - 91154 Roth**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25431020 - 91154 Roth**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Jörg Muskat**

---

**Kappadocia 9, 91126 Schwabach**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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