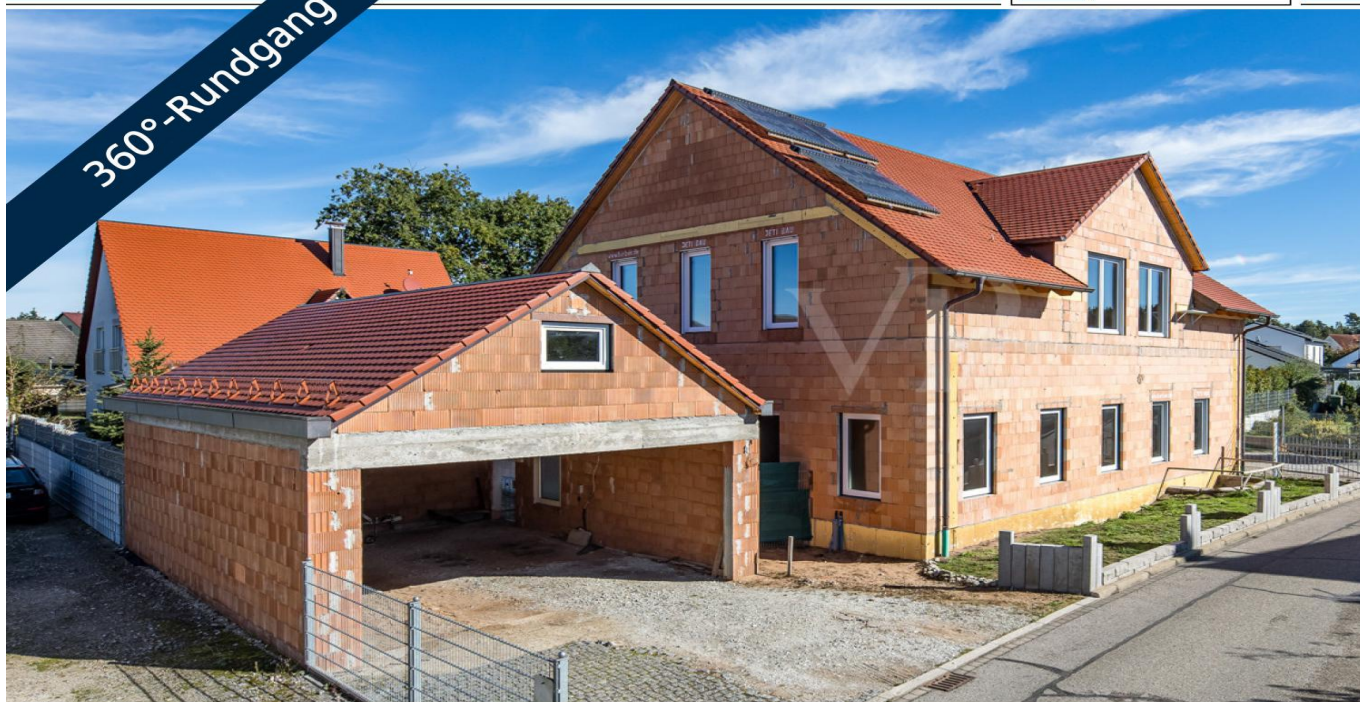


Roth – Eckersmühlen

Riprogetta la tua casa! Innovativa costruzione a guscio con piscina interna e spazio per generazioni!

Codice oggetto: 25431025

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 739.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 206,92 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 722 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

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

Codice oggetto: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25431025
Superficie netta	ca. 206,92 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2020

Prezzo d'acquisto	739.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Rustico
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 163 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Fonte di alimentazione	Calore geotermico
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.



Codice oggetto: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## La proprietà



Codice oggetto: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## La proprietà





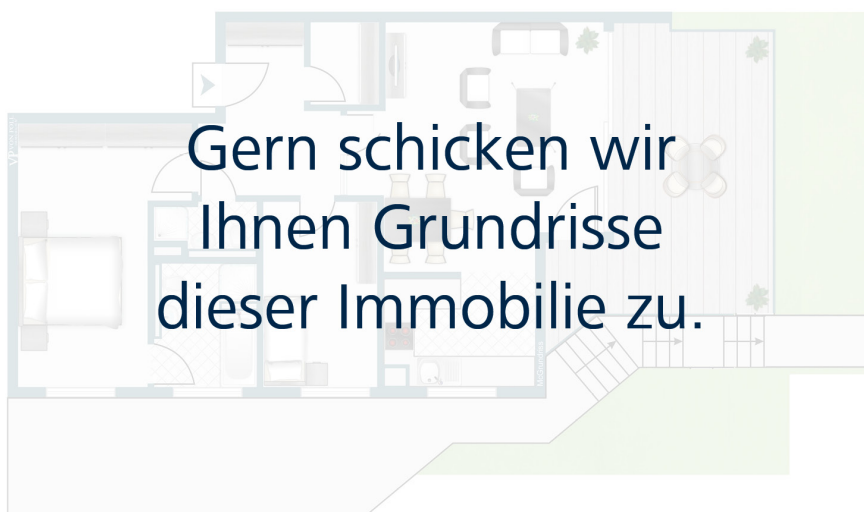
Codice oggetto: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



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

Codice oggetto: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## La proprietà



### 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)



## 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





Codice oggetto: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare, con una superficie abitabile complessiva prevista di oltre 200 m<sup>2</sup> distribuita su due piani, coniuga un'edilizia moderna con un comfort abitativo eccezionale: una rara opportunità di acquistare una casa di altissimo livello. Costruita con competenza e cura meticolosa, le fondamenta sono già presenti: impianti tecnici di alta qualità e una struttura solida che garantiscono tranquillità. Ora tocca a voi progettare gli interni secondo la vostra visione e dare alla casa il vostro tocco personale. Tutte le autorizzazioni sono state concesse: non dovrete più affrontare le sfide di una costruzione completamente nuova. Che si tratti di una spaziosa casa unifamiliare o di una soluzione multigenerazionale, questa casa offre numerose possibilità. Il piano terra ospita un bilocale di circa 65 m<sup>2</sup>. Adiacente si trova l'area benessere privata, il fiore all'occhiello della proprietà: un'ampia piscina coperta con sauna invita a rilassarsi e distendersi. Qui potrete dimenticare la routine quotidiana o utilizzare lo spazio per scopi commerciali, come ad esempio lezioni di nuoto. Direttamente adiacente si trova la veranda d'inverno, di circa 22 m<sup>2</sup>. Il piano superiore offre un'unità abitativa completamente indipendente con ingresso indipendente, perfetta per una vita multigenerazionale, per gli ospiti o come comodo appartamento per gli ospiti. Diverse camere da letto, un bagno e un'ampia zona giorno offrono ampio spazio per la propria individualità e il comfort. La casa dispone di un seminterrato completo, che offre non solo ampi spazi di stoccaggio, ma anche spazio per tutti gli impianti tecnici dell'edificio. Un garage doppio (circa 55 m<sup>2</sup>) completa l'offerta, potendo comodamente ospitare due veicoli e offrendo ulteriore spazio di stoccaggio. Questa casa colpisce non solo per le sue dimensioni, ma anche per la sua versatilità e il design curato nei minimi dettagli: un luogo dove arrivare e sentirsi subito a casa.

Codice oggetto: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Dettagli dei servizi

Technische Details :

Baujahr: 2019 (Rohbauzustand)

Wellnessbereich:

Schwimmbad: Fläche ca. 75 m<sup>2</sup>, Poolgröße 4,00 x 6,00 m.

Wellnessbereich: Integrierte Sauna.

Wintergarten: An das Haus angebaut, Fläche ca. 22,37 m<sup>2</sup>, 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.



**Codice oggetto: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## Ulteriori informazioni

**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: 25431025 - 91154 Roth – Eckersmühlen

## 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)