

Roth

# Elegante appartamento di 4 locali con loggia e vista mozzafiato: vivere sopra i tetti di Roth

**Codice oggetto: 25431035**

360°-Rundgang



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25431035 - 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: 25431035 - 91154 Roth

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25431035	Prezzo d'acquisto	398.000 EUR
Superficie netta	ca. 121 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1995	Superficie linda	ca. 20 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25431035 - 91154 Roth

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	106.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	13.02.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 25431035 - 91154 Roth

## La proprietà



Codice oggetto: 25431035 - 91154 Roth

## La proprietà



Codice oggetto: 25431035 - 91154 Roth

## La proprietà



Codice oggetto: 25431035 - 91154 Roth

## La proprietà



Codice oggetto: 25431035 - 91154 Roth

## La proprietà



Codice oggetto: 25431035 - 91154 Roth

## La proprietà



Codice oggetto: 25431035 - 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)

Codice oggetto: 25431035 - 91154 Roth

## La proprietà



### 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](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: 25431035 - 91154 Roth

## La proprietà



### 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: 25431035 - 91154 Roth**

## Una prima impressione

L'appartamento si trova in una tranquilla ma centrale zona residenziale di Roth e colpisce per la sua architettura luminosa e gli ampi spazi open space. Situato all'ultimo piano di un condominio ben curato con un totale di cinque unità, l'appartamento offre un'atmosfera particolarmente luminosa e accogliente grazie alle ampie finestre esposte a sud-ovest. Distribuito su quattro stanze, troverete un'ampia zona giorno e pranzo con accesso a un'ampia loggia, perfetta per rilassarsi al sole della sera. Nelle giornate limpide, da qui è persino possibile vedere la torre della televisione di Norimberga. La cucina separata presenta un design moderno ed è dotata di mobili su misura di alta qualità, inclusi nel prezzo di acquisto. La camera da letto principale è dotata di un bagno privato separato, mentre altre due stanze possono essere utilizzate come camerette, camere per gli ospiti o uffici. La zona giorno e pranzo open space è ulteriormente valorizzata da lucernari elettrici, che forniscono un'eccellente luce naturale e una comoda gestione. I soffitti alti e l'ulteriore mansarda creano un'eccezionale sensazione di spaziosità e offrono pratici spazi di stoccaggio. Caratteristiche quali il riscaldamento a pavimento, un efficiente sistema di riscaldamento a gas, una tenda da sole elettrica e la solida costruzione sottolineano l'elevato standard di vita di questo speciale appartamento all'ultimo piano.

**Codice oggetto: 25431035 - 91154 Roth**

## **Dettagli dei servizi**

Maisonette - Eigentumswohnung im obersten Geschoss

Baujahr: 1995

Wohnfläche: ca. 121 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Keller: ca. 20 m<sup>2</sup>

Große, uneinsehbare Loggia

Garage

Carport für weiteres KfZ

Einbauküche

Heizung: Gas

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

Massivbauweise

**Codice oggetto: 25431035 - 91154 Roth**

## Tutto sulla posizione

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, gepflegerter Wohnlage, guter Erreichbarkeit von Schulen und Bahnbindung sowie der ruhigen Umgebung macht diese Adresse besonders attraktiv.

**Codice oggetto: 25431035 - 91154 Roth**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.2.2032.

Endenergiebedarf beträgt 106.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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: 25431035 - 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

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

---

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