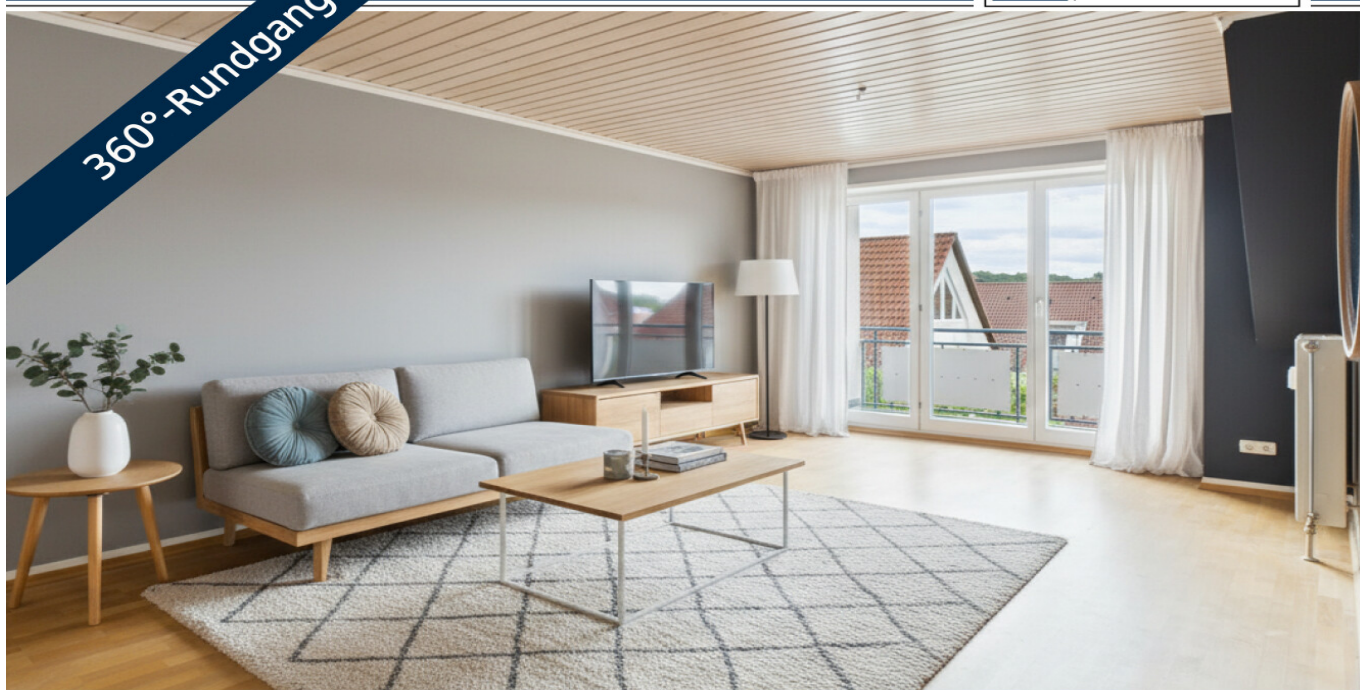


Allersberg

# Ihr neues Zuhause: Großzügige Dachgeschoss-Wohnung in ruhiger Lage von Allersberg

Codice oggetto: 26431001

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66,75 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 26431001 - 90584 Allersberg

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

Codice oggetto: 26431001 - 90584 Allersberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26431001
Superficie netta	ca. 66,75 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1998

Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 21 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26431001 - 90584 Allersberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	106.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	22.01.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 26431001 - 90584 Allersberg

## La proprietà





Codice oggetto: 26431001 - 90584 Allersberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26431001 - 90584 Allersberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26431001 - 90584 Allersberg

## La proprietà





Codice oggetto: 26431001 - 90584 Allersberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26431001 - 90584 Allersberg

## La proprietà



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Codice oggetto: 26431001 - 90584 Allersberg

## La proprietà

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](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



Codice oggetto: 26431001 - 90584 Allersberg

## 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: 26431001 - 90584 Allersberg

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen. Diese charmante Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1998 bietet Ihnen auf ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche (zzgl. eines komplett ausgebauten Spitzboden mit 16m<sup>2</sup>) ein harmonisches Zusammenspiel aus Helligkeit, Komfort und einer durchdachten Raumgestaltung.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, von dem aus Sie bequem alle Räume erreichen. Von hier aus führt zudem eine Treppe in den Spitzboden, der zusätzlichen Raum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung und lädt mit seiner offenen, freundlichen Atmosphäre zu entspannten Abenden oder geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Südbalkon – ein wunderbarer Ort, um die Sonne zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Ein weiterer Raum eignet sich dank eines praktischen Einbauschranks ideal als Kinderzimmer oder ruhiges Homeoffice und passt sich flexibel Ihren individuellen Lebensbedürfnissen an. Die funktionale Einbauküche bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreativität und kann auf Wunsch übernommen werden. Das helle Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche und schafft durch seine freundlichen Fliesen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Diese Wohnung vereint Gemütlichkeit, Licht und Funktionalität – ein Zuhause, in dem Sie sich vom ersten Moment an angekommen fühlen.

Falls Sie weitere Informationen benötigen oder einen Besichtigungstermin wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Codice oggetto: 26431001 - 90584 Allersberg

## Dettagli dei servizi

Dachgeschosswohnung

Baujahr: 1998

Wohnfläche: ca. 67 m<sup>2</sup>

Spitzboden: 16 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Keller: ca. 6 m<sup>2</sup>

Großer Südbalkon

Zwei Duplex-Parker in der Tiefgarage

Einbauküche

Heizung: Gas

Massivbauweise

Codice oggetto: 26431001 - 90584 Allersberg

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in der Marktgemeinde Allersberg, im Landkreis Roth in Mittelfranken, und überzeugt durch eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Anbindung. Der Ort liegt rund 25 Kilometer südöstlich von Nürnberg und bietet eine hohe Lebensqualität mit gewachsener Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind bequem erreichbar. Die Nähe zum Rothsee und zum Fränkischen Seenland sorgt zudem für einen hohen Freizeit- und Erholungswert in naturnaher Umgebung.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage äußerst vorteilhaft. Über die nahegelegene Autobahn A9 besteht eine schnelle Anbindung in Richtung Nürnberg, Ingolstadt und München. Der Bahnhof Allersberg (Rothsee) ermöglicht zudem eine zügige Verbindung mit der Bahn, insbesondere für Pendler, die den Nürnberger Hauptbahnhof in kurzer Zeit erreichen möchten. Ergänzend stehen Busverbindungen in die umliegenden Orte und Städte zur Verfügung.

Insgesamt bietet die Lage ideale Voraussetzungen für alle, die ruhiges Wohnen schätzen und gleichzeitig auf eine sehr gute Erreichbarkeit urbaner Zentren nicht verzichten möchten.

Codice oggetto: 26431001 - 90584 Allersberg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
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.

Codice oggetto: 26431001 - 90584 Allersberg

## 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)