

Eckersmühlen

Platz für die ganze Familie! Wunderschönes Wohnhaus & mit tollem Grundstück in ruhiger Lage

Codice oggetto: 26431005

360°-Rundgang



www.von-poll.com

**PREZZO D'ACQUISTO: 569.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 202 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 766 m²**

Codice oggetto: 26431005 - 91154 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: 26431005 - 91154 Eckersmühlen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26431005	Prezzo d'acquisto	569.000 EUR
Superficie netta	ca. 202 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 156 m ²
Anno di costruzione	1983	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	4 x Garage		

Codice oggetto: 26431005 - 91154 Eckersmühlen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo finale di energia	181.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	24.02.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

Codice oggetto: 26431005 - 91154 Eckersmühlen

La proprietà



Codice oggetto: 26431005 - 91154 Eckersmühlen

La proprietà



Codice oggetto: 26431005 - 91154 Eckersmühlen

La proprietà



Codice oggetto: 26431005 - 91154 Eckersmühlen

La proprietà



Codice oggetto: 26431005 - 91154 Eckersmühlen

La proprietà



Codice oggetto: 26431005 - 91154 Eckersmühlen

La proprietà



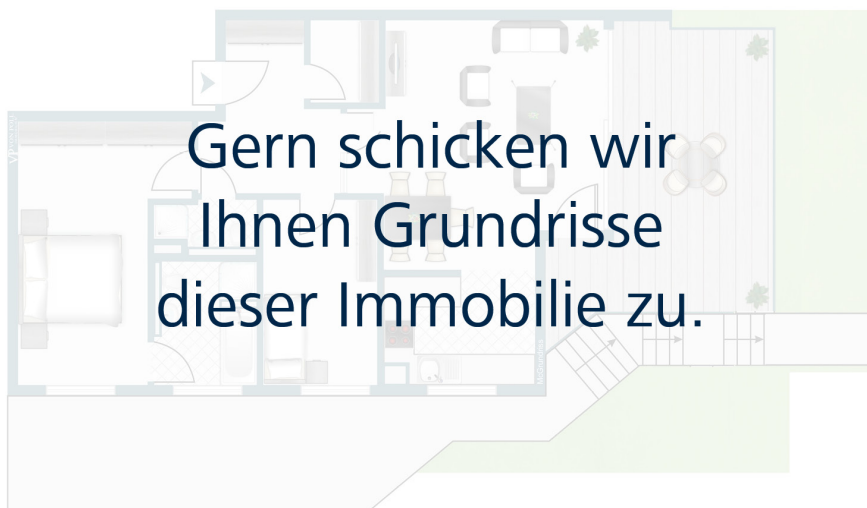
Codice oggetto: 26431005 - 91154 Eckersmühlen

La proprietà



Codice oggetto: 26431005 - 91154 Eckersmühlen

La proprietà



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 | www.von-poll.com/schwabach-roth

Codice oggetto: 26431005 - 91154 Eckersmühlen

La proprietà



Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen







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

Codice oggetto: 26431005 - 91154 Eckersmühlen

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohnhaus aus dem Baujahr 1983.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale. Beide Etagen verfügen über Tageslichtbäder, zudem ist im Erdgeschoss ein separates Gäste-WC vorhanden.

Das Objekt ist vollständig unterkellert. Der Keller wurde bereits zum Teil saniert, in Teilbereichen weist er an den Wandflächen noch Sanierungsbedarf auf.

Ein besonderes Highlight ist die große, überdachte Terrasse mit Blick ins Grüne, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet somit ausreichend Stauraum. Eine Garage gehört ebenfalls zur Immobilie.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Pelletheizung, die im Jahr 2014 erneuert wurde. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine Fußbodenheizung. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung, teilweise bereits in 3-fach-Verglasung (Erneuerung 2018).

Sie erwarten ein Zuhause für mehrere Generationen – hier finden alle ihren Platz. Das herrliche Grundstück bietet viel Raum zum Leben, Verweilen und gemeinsamen Genießen im Grünen.

Sie wünschen eine Besichtigung vor Ort? Bitte nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf.

Codice oggetto: 26431005 - 91154 Eckersmühlen

Dettagli dei servizi

Wohnhaus mit toll angelegtem Garten

Grundstücksfläche: ca. 766 m²

Gesamtwohnfläche: ca. 202 m²

Nutzfläche: ca. 156 m²

Baujahr: 1983, massiv gebaut, voll unterkellert

Große Garage - Platz für 4 Autos

4-Zimmer im EG

3-Zimmer im OG

Moderne Pelletsheizung

Dreifach verglaste Fenster

Codice oggetto: 26431005 - 91154 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: 26431005 - 91154 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 Handelsregisterauszugs, 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: 26431005 - 91154 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com