

Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

# Architektenhaus, herrlicher Garten, attraktives Layout, sehr gepflegt

Número da propriedade: 24125023



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

PREÇO DE COMPRA: 995.000 EUR • ÁREA: ca. 202 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 692 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24125023 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24125023 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Numa vista geral

Número da propriedade	24125023	Preço de compra	995.000 EUR
Área	ca. 202 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	12.03.2024	Tipo de construção	Sólido
Quartos	7	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Quartos	5	Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado
Casas de banho	3		
Ano de construção	1980		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24125023 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	OEL	Procura final de energia	125.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.07.2033	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24125023 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24125023 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24125023 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## O imóvel



Número da propriedade: 24125023 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## O imóvel





**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Número da propriedade: 24125023 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## O imóvel



**VP** VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

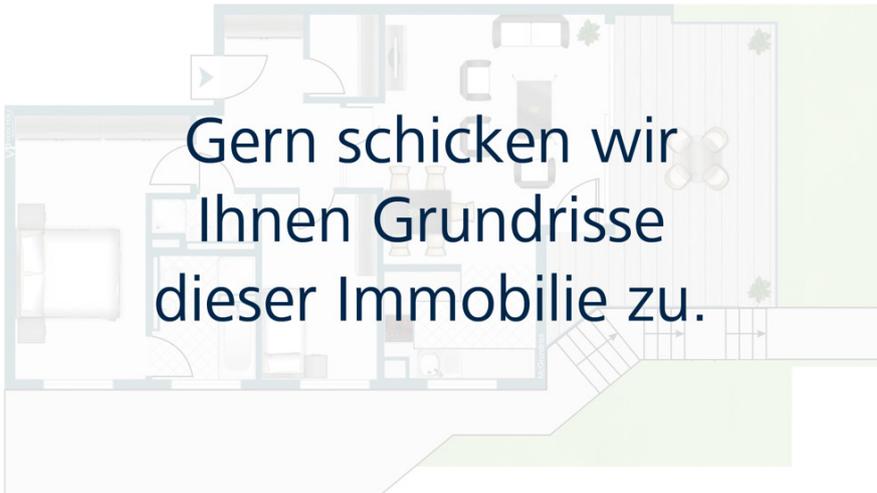
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung  
berechnen



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Número da propriedade: 24125023 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN**

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09131 - 82 89 00 0**

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD™

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

Número da propriedade: 24125023 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Uma primeira impressão

Architektenhaus mit schönem Garten in Rathsberg/Marloffstein - Attraktives Layout und sehr gepflegt - Dieses Einfamilienhaus, das im Jahr 1980 erbaut wurde, besticht durch eine Wohnfläche von ca. 202 m<sup>2</sup> und liegt auf einem Grundstück von ca. 692 m<sup>2</sup>, mit einem von der Straße aus uneinsehbaren und südlich ausgerichteten Garten. Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und bietet mit einer zentralen Heizungsanlage und Fußbodenheizung in der Wohnebene einen hohen Wohnkomfort. Eine Garage mit rückwärtigem Abstellraum und Tankraum sowie ein weiterer, an das Haus angrenzender Geräteraum, runden das Konzept ab. Die Raumaufteilung des Hauses ist optimal gestaltet, so dass jeder Bereich effizient genutzt wird. Das Wohnzimmer mit Kamin ist mit seinen 42qm sehr großzügig gestaltet und bietet mit seinen großen Fensterflächen viel Platz und schöne Blickachsen in den Garten. Der Essbereich, der offen zum Wohnzimmer ausgerichtet ist, grenzt direkt an die Küche; auch von der Küche hat man einen direkten Zugang durch eine Glastüre zum Garten. Der überdachte Freisitz mit Außenkamin und vor dem Wohnzimmer gelegen, spricht für sich. Alle Schlafzimmer sind hell und freundlich gestaltet und sorgen für eine angenehme Nachtruhe. Im Obergeschoß mit offenen Giebel kann man fast wie in einem zweiten Wohnzimmer den Fernblick durch die riesige Fensterfläche genießen (oder in ein 3. Zimmer verwandeln). Es gibt ausserdem 2 großzügige Zimmer und ein großes Badezimmer. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Das Haus selbst und die Ausstattung sind sehr gepflegt - auch die Bäder, die Küche und Türen. Man könnte sagen, sie entsprächen nicht mehr dem Zeitgeist, dann wären sie zu modernisieren. Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Wohnlösung für eine Familie, die auf der Suche nach einem gepflegten und großzügigen Zuhause ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Rathsberg, die kleine "Insel" oberhalb von Erlangen und nur einen Steinwurf entfernt!

Número da propriedade: 24125023 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Detalhes do equipamento

- Fußbodenheizung in der Wohnebene (Wohnzimmer, Eßzimmer, Flur, Küche)
- Innen- und Außenkamin
- Großzügiger überdachter Freisitz
- Garage mit elektrischem Tor
- Ölzentralheizung, 6.000 l Tank
- Gegensprechanlage
- Rollläden teilweise elektrisch, teilweise manuell
- Wohnebene Fliesen in Coto-Optik, neutral gehalten
- Offene Holztreppe, die die Ebenen verbindet.

Número da propriedade: 24125023 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Tudo sobre a localização

Rathsberg ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Marloffstein im Landkreis Erlangen-Höchstadt (Mittelfranken, Bayern). Der Ort und das gleichnamige Schloss Rathsberg liegen auf dem höchsten, westlichen Punkt des gleichnamigen Höhenzugs Rathsberg nordöstlich von Erlangen. Die Anfänge des Schlosses Rathsberg liegen um 1601. Innenstadt Erlangen : ca. 5,3 km mit dem Auto, mit dem Fahrrad 4,8 km = ca. 15 Minuten Flughafen Nürnberg: ca. 22 km Es gibt eine Busverbindung direkt in die Innenstadt von Erlangen.

Número da propriedade: 24125023 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 125.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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 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.

Número da propriedade: 24125023 - 91080 Marloffstein / Rathsberg – Marloffstein

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen  
E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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