

Roth

# Geräumiges Zuhause mit Zukunft! Top m<sup>2</sup>-Preis und Energieeffizienzklasse A – Qualität, die sich lohnt

Número da propriedade: 25431020

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 799.000 EUR • ÁREA: ca. 290 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 679 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25431020 - 91154 Roth**

- **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: 25431020 - 91154 Roth

## Numa vista geral

Número da propriedade	25431020	Preço de compra	799.000 EUR
Área	ca. 290 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 172 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2011	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25431020 - 91154 Roth

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Energia geotérmica	Procura final de energia	38.26 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	19.11.2034	Classificação energética	A
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2011

Número da propriedade: 25431020 - 91154 Roth

## O imóvel



Número da propriedade: 25431020 - 91154 Roth

## O imóvel



Número da propriedade: 25431020 - 91154 Roth

## O imóvel



Número da propriedade: 25431020 - 91154 Roth

## O imóvel



Número da propriedade: 25431020 - 91154 Roth

## O imóvel



Número da propriedade: 25431020 - 91154 Roth

## O imóvel



Número da propriedade: 25431020 - 91154 Roth

## O imóvel



Número da propriedade: 25431020 - 91154 Roth

## O imóvel



Número da propriedade: 25431020 - 91154 Roth

## O imóvel



Número da propriedade: 25431020 - 91154 Roth

## O imóvel



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

**Número da propriedade: 25431020 - 91154 Roth**

## Uma primeira impressão

Schauen Sie sich gerne um! Der 360 Grad Rundgang durchs Haus und Büro machts möglich!

Dieses Haus ist mehr als nur vier Wände – es ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen, an dem das Leben zu Hause ist!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem liebevoll gestalteten Einfamilienhaus aus dem Jahr 2011, das auf ca. 205?m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Etagen Platz für Geborgenheit, Lebensfreude und persönliche Entfaltung bietet.

Angrenzend an das Einfamilienhaus liegt ein separates Gebäude (Baujahr 2000) mit ca. 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche, das flexibel als Bürogebäude oder Wohnraum genutzt werden kann. Es umfasst zwei Zimmer, einen Empfangsbereich mit Küche sowie eine Garage mit drei Stellplätzen und Werkstatt. Das Bürogebäude ist im Obergeschoss durch einen Durchgang mit dem Einfamilienhaus verbunden, was die Nutzungsmöglichkeiten erweitert und noch mehr Flexibilität bietet.

Bereits beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre: Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem offenen, lichtdurchfluteten Wohnkonzept, das Kochen, Essen und Beisammensein harmonisch vereint. Die moderne Küche lädt zum gemeinsamen Kochen ein, das Esszimmer ist mit einem Kamin ausgestattet, während der angrenzende Wohnbereich mit seinem Wintergarten-Flair zum Verweilen und Wohlfühlen animiert. Große Fensterfronten öffnen den Blick auf die Terrasse und den Garten – Ihr grünes Paradies direkt vor der Tür. Ein zusätzlicher Raum bietet Flexibilität – ob als Gästezimmer, Büro oder Rückzugsort. Ein elegantes Badezimmer mit Dusche und separater Gästetoilette rundet das Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss bietet drei großzügige Schlafzimmer – Rückzugsorte voller Ruhe und Geborgenheit – sowie ein stilvolles, modernes Masterbad mit hochwertigen Ausstattungsdetails.

Und wenn Sie noch mehr Raum für Ihre Ideen suchen: Der ausgebauter Dachboden steht bereit, um Ihren Wohnträumen freien Lauf zu lassen.

Im Untergeschoss erwartet Sie Ihr ganz persönlicher Wellnessbereich: Die Sauna schenkt Ihnen entspannte Stunden nach einem langen Tag – ein Ort nur für Sie, zum Loslassen und Kraft tanken. Der Wellnessraum verfügt darüber über eine Dusche sowie ausreichend Platz zum Entspannen.

**Hier ist also auch für Mehrgenerationen - Wohnen alles bereit!**

**Diese Kombination aus hochwertigem Wohnhaus und flexibel nutzbarem Gewerberaum ist ideal für Käufer, die Wert auf Qualität, Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.**

**Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die nachhaltige Energieversorgung über eine moderne Erdwärmeheizung. Mit der ausgezeichneten Effizienzklasse A sorgt sie nicht nur für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit, sondern überzeugt auch durch niedrige Betriebskosten. Diese Form der Energiegewinnung ist besonders umweltfreundlich und macht das Wohnen nicht nur komfortabel, sondern auch zukunftsorientiert und ressourcenschonend.**

**Número da propriedade: 25431020 - 91154 Roth**

## Detalhes do equipamento

### Grunddaten:

**Grundstücksfläche: 679 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche Einfamilienhaus: ca. 205 m<sup>2</sup> - erweiterbar um 85m<sup>2</sup> auf 290m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche Einfamilienhaus: ca. 95**

**Nutzfläche Gewerbefläche: ca. 75m<sup>2</sup>**

**Zimmeranzahl Einfamilienhaus: 5**

**Zimmeranzahl Bürogebäude: 2**

**Baujahr Einfamilienhaus: 2011, Bezugsjahr 2015**

**Baujahr Bürogebäude: 2000**

### Bauweise und Materialien:

**Außenwände: Poroton-Ziegel (36,5 cm, HLZ) mit 2-lagiger Kalk-Zementputzfassade, Porphy**

**Innenwände: Kalk-Zementputz.**

**Dach: Doppeldeckung mit Walther Ton-Ziegeln, Faser-Dämmplatten (60 mm) und Sparrenisolierung (Isover/Alu 180 mm).**

**Dachkonstruktion: Schichtholz-Leim, Aufdachdämmung (180 mm), Edelstahl-Knaggen, Cu Dachfirste**

**Dachfenster: Velux Kippfenster, isolierverglast**

**Fenster: Kunststoff, 2-fach isolierverglast, Feuerwiderstandsklasse F60**

**Spitzboden: WPL verkleidet mit Trockenbau-Gipsplatten, Boden ausgelegt.**

### Heizung und Energieeffizienz:

**Heizungssystem: Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdwärme) mit 19 kW Nennwärmeleistung und geschlossenem Sole-Kreislaufsystem, 80 m Tiefe, hydraulische Zementauskleidung Tiefenbohrungen**

**Heizleistung: Effizienz ca. 90 W/m.**

**Warmwasserspeicher: 1000-Liter-Hygiene-Speicher mit Edelstahl-Wärmetauscher und zentraler Erwärmung, zeitgesteuerte Heizspirale für Brauchwarmwasser mit Zirkulation**

**Fußbodenheizung: In allen Etagen, mit Anhydrit Estrich und Thermostaten zur individuellen Raumsteuerung.**

### Innenausstattung:

**Bodenbeläge: Hochwertiges, massives Eiches Parkett in Raumlänge in den Wohnräumen.**

**Kamin: Plewa-Holz-kamin mit Luftklappen-System.**

**Bodenaufbau: Styroporisolierung mit Anhydrit-Estrich, Roljet-Isolierung / Fußbodenheizung**

**Eiche-Vollholztüren - Breite 1m**

**Wellnessbereich im Keller: Sauna, Dusche.**

**Klimaanlage: In der Küche und in Schlafzimmer installiert.**

**Küche: Hochwertige, offene Markenküche mit modernsten Geräten.**

**Número da propriedade: 25431020 - 91154 Roth**

## **Tudo sobre a localização**

Diese Immobilie befindet sich in Eckersmühlen, einem idyllischen Ortsteil im Landkreis Roth, und bietet alles, was man sich von einer ländlichen Wohnlage erwartet: malerische Landschaften, naturnahe Erholung und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt. Die B2 und die Autobahn A9 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von Nürnberg in etwa 30 Minuten, während der Bahnhof in Roth regelmäßige Zugverbindungen in die Metropolregion bietet.

Umgeben von den wunderschönen Landschaften des Fränkischen Seenlands und in direkter Nähe zum Naherholungsgebiet Rothsee, können Sie hier zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport genießen. Für Naturliebhaber bietet der Naturpark Altmühltal zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.

Eckersmühlen überzeugt mit einer familienfreundlichen Infrastruktur: Kindergärten, Schulen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Die nahegelegene Städte Roth und Hilpoltstein bieten zusätzlich ein umfangreiches Angebot an Einzelhandel, Restaurants und kulturellen Veranstaltungen.

Dank der hervorragenden Lage zwischen Natur und städtischer Anbindung sowie der stabilen wirtschaftlichen Entwicklung der Region ist diese Immobilie nicht nur für Familien, sondern auch für Pendler und Investoren eine hervorragende Wahl.

**Número da propriedade: 25431020 - 91154 Roth**

## **Outras informações**

**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: 25431020 - 91154 Roth**

## **Pessoa de contacto**

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

**Jörg Muskat**

---

**Kappadocia 9, 91126 Schwabach**  
**Tel.: +49 9122 - 88 59 168**  
**E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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