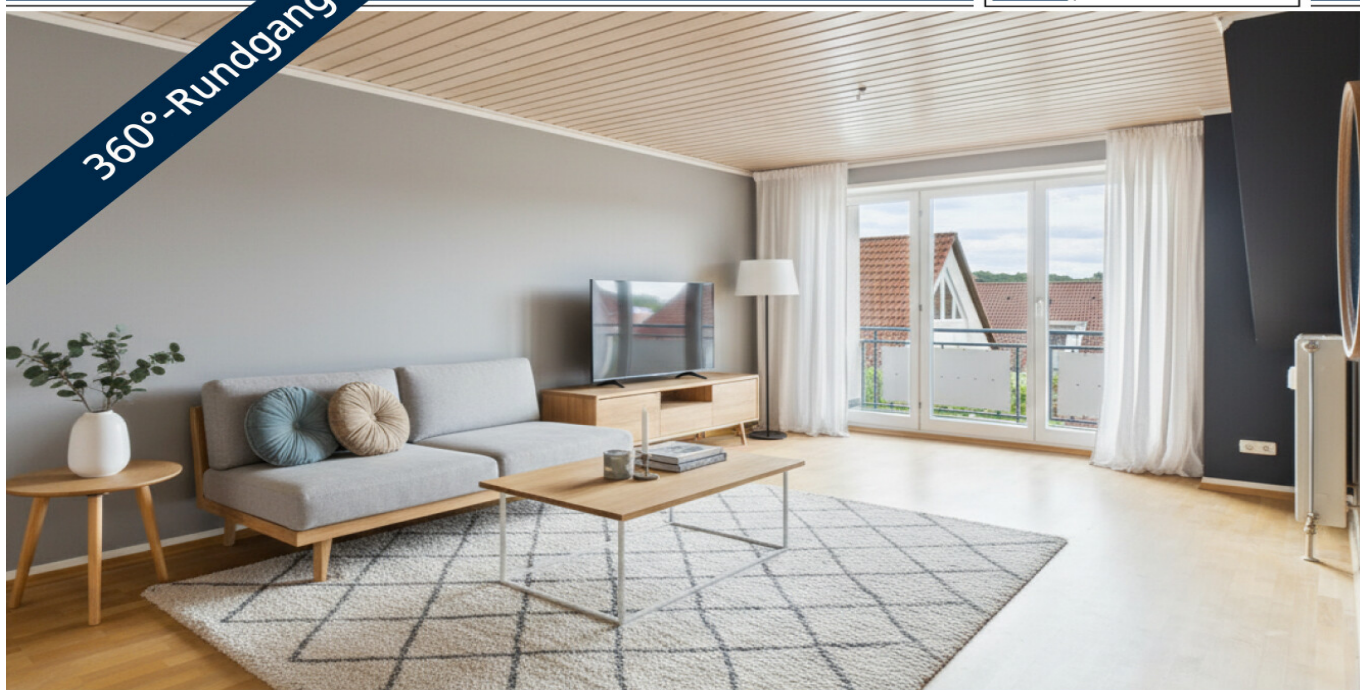


Allersberg

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

Número da propriedade: 26431001

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • ÁREA: ca. 66,75 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26431001 - 90584 Allersberg

- 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: 26431001 - 90584 Allersberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26431001	Preço de compra	249.000 EUR
Área	ca. 66,75 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2		
Quartos	3		
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 21 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1998	Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26431001 - 90584 Allersberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	22.01.2029
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	106.00 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998

Número da propriedade: 26431001 - 90584 Allersberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26431001 - 90584 Allersberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26431001 - 90584 Allersberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26431001 - 90584 Allersberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26431001 - 90584 Allersberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26431001 - 90584 Allersberg

## O imóvel



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Número da propriedade: 26431001 - 90584 Allersberg

## O imóvel



### 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



Número da propriedade: 26431001 - 90584 Allersberg

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 26431001 - 90584 Allersberg

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26431001 - 90584 Allersberg

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26431001 - 90584 Allersberg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26431001 - 90584 Allersberg

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 26431001 - 90584 Allersberg

## 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)